CHECKLISTE VOR DEM BAUVERTRAG

Fragen an die Baufirma

Was Sie vor der Unterschrift klären sollten · 19 Fragen · Stand November 2026

Die meisten Streitfälle beginnen im Vertrag.

Unklare Baubeschreibungen, fehlende Termine und ungünstige Zahlungspläne sorgen später für Ärger und Mehrkosten. Nehmen Sie diese Liste mit zum Gespräch und lassen Sie sich die Antworten schriftlich geben.

1
Fragen vorher durchgehen, Wichtiges markieren.

2
Im Gespräch abhaken und Antworten notieren.

3
Vertrag und Baubeschreibung vor der Unterschrift prüfen lassen.

1. Vertrag und Baubeschreibung

✓	Frage	Darauf achten	Notiz
☐	**Liegt eine ausführliche Baubeschreibung vor?**	Pflicht beim Verbraucherbauvertrag (§ 650j BGB). Vage Begriffe wie „hochwertig“ nachfragen.	
☐	**Welche Leistungen sind NICHT enthalten?**	Erdarbeiten, Hausanschlüsse, Außenanlagen, Bodenbeläge, Malerarbeiten, Baustrom, Vermessung.	
☐	**Gibt es einen verbindlichen Fertigstellungstermin?**	Muss im Vertrag stehen (§ 650k Abs. 3 BGB); möglichst mit Vertragsstrafe bei Verzug.	
☐	**Wird nach BGB oder VOB/B gebaut?**	Unterschiede bei Gewährleistung (meist 5 statt 4 Jahre beim BGB).	
☐	**Wie lange gilt das Widerrufsrecht?**	Beim Verbraucherbauvertrag 14 Tage nach ordnungsgemäßer Belehrung (§ 650l BGB).	

2. Geld und Sicherheit

✓	Frage	Darauf achten	Notiz
☐	**Wie sieht der Zahlungsplan aus?**	Zahlungen nur nach erbrachtem Baufortschritt; beim Bauträger gilt der Ratenplan der MaBV.	

✓	Frage	Darauf achten	Notiz
☐	**Bekomme ich 5 % Sicherheit?**	Beim Verbraucherbauvertrag steht Ihnen eine Sicherheit von 5 % der Vergütung zu (§ 650m Abs. 2 BGB).	
☐	**Gibt es eine Fertigstellungsbürgschaft?**	Schützt, falls die Firma pleitegeht. Bürgen und Höhe nennen lassen.	
☐	**Wie werden Mehrkosten berechnet?**	Preise für Sonderwünsche vorher schriftlich, keine mündlichen Absprachen.	

3. Firma und Ausführung

✓	Frage	Darauf achten	Notiz
☐	**Wer baut wirklich?**	Eigene Leute oder Subunternehmer? Wer ist Bauleiter und wie erreichbar?	
☐	**Referenzen**	Adressen fertiger Häuser zum Anschauen und Bauherren zum Anrufen.	
☐	**Wie lange gibt es die Firma?**	Handelsregister, Bewertungen, Erfahrungen vor Ort.	
☐	**Darf ich jederzeit auf die Baustelle?**	Und einen eigenen Sachverständigen mitbringen? Das sollte selbstverständlich sein.	
☐	**Wie wird dokumentiert?**	Bautagebuch, Fotos, Protokolle der Baubesprechungen.	

4. Technik und Qualität

✓	Frage	Darauf achten	Notiz
☐	**Welcher Energiestandard wird erreicht?**	Nachweis nach GEG; Wunschstandard und Förderfähigkeit schriftlich festhalten.	
☐	**Welche Heizung und Lüftung?**	Hersteller, Typ, Wartungskosten, Einweisung.	
☐	**Welche Abdichtung im Keller / an der Bodenplatte?**	Bauweise (z. B. Weiße Wanne) und Lastfall Wasser benennen lassen.	
☐	**Wird ein Blower-Door-Test gemacht?**	Prüft die Luftdichtheit, am besten vor dem Innenausbau.	
☐	**Sind Teilabnahmen vorgesehen?**	Z. B. Rohbau, vor dem Verputzen, vor dem Estrich: so finden Sie Mängel früh.	

Vertrag vor der Unterschrift fachlich prüfen?

Prüfung der Baubeschreibung und **Baubegleitung** ab dem ersten Spatenstich auf Anfrage

Kostenloses Erstgespräch: **0179 3627863** (Anruf oder WhatsApp) · info@hausbau-coach.de · hausbau-coach.de

David John Walters · zertifizierter Bausachverständiger für Schäden an Gebäuden · unabhängig, kein Makler, kein Verkaufsinteresse

Haftungsausschluss: Diese Unterlage beruht auf gesammelten Erfahrungen und Recherchen (Stand November 2026). Trotz sorgfältiger Erarbeitung lassen sich Fehler nicht ganz ausschließen; der Herausgeber übernimmt keine Haftung für Schäden aus Fehlern oder Unvollständigkeiten. Sie ersetzt keine fachkundige Begutachtung vor Ort. Sie ist **keine Rechtsberatung**; bei Streit, hohen Summen oder unklarer Vertragslage wenden Sie sich an eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt. · Hausbau Coach | DaJoWa Bausachverständiger, Rosemannstraße 14, 41836 Hückelhoven