

Checkliste Bauvertrag

Vertragsprüfung vor der Unterschrift · Parteien, Leistung, Vergütung, Termine, Sicherheiten, Abnahme, Gewährleistung, VOB/B

Bauvorhaben

Vertragsentwurf vom / Fassung

Auftraggeber

Auftragnehmer

Geprüft von

Datum

1. Vertragsparteien und Grundlagen

Prüfpunkt	ja	nein	offen	Bemerkung
Vertragsparteien vollständig bezeichnet (Firma, Rechtsform, Anschrift, Vertretungsberechtigte)	☐	☐	☐	
Verbraucher oder Unternehmer? Bei Verbraucherbauvertrag §§ 650i ff. BGB beachten (Textform, Baubeschreibung, Widerrufsrecht)	☐	☐	☐	
Bauvorhaben, Grundstück und Leistungsort eindeutig benannt	☐	☐	☐	
Vertragsart klar: Einzelgewerk, Generalunternehmer, Bauträgervertrag, Architektenvertrag	☐	☐	☐	
Rangfolge der Vertragsbestandteile geregelt (Vertrag, LV, Pläne, Baubeschreibung, VOB/B, AGB)	☐	☐	☐	

2. Leistung

Prüfpunkt	ja	nein	offen	Bemerkung
Leistungsumfang vollständig beschrieben (Leistungsverzeichnis, Baubeschreibung, Pläne mit Index)	☐	☐	☐	
Schnittstellen zu anderen Gewerken und Vorleistungen geregelt	☐	☐	☐	
Qualitäten, Fabrikate, Normen und anerkannte Regeln der Technik festgelegt	☐	☐	☐	
Planungsleistungen und Mitwirkungspflichten des Auftraggebers geregelt	☐	☐	☐	
Änderungen und Zusatzleistungen: Anordnungsrecht und Nachtragsverfahren (§ 650b BGB, § 2 Abs. 5/6 VOB/B)	☐	☐	☐	

3. Vergütung und Zahlung

Prüfpunkt	ja	nein	offen	Bemerkung
Vergütungsart klar: Einheitspreis, Pauschalpreis, Stundenlohn	☐	☐	☐	
Preise netto/brutto, Umsatzsteuer, § 13b UStG geklärt	☐	☐	☐	
Preisgleitung, Materialpreisklausel oder Festpreisbindung bis wann	☐	☐	☐	
Abschlagszahlungen nach Baufortschritt (§ 632a BGB, § 16 VOB/B, bei Bauträgern MaBV)	☐	☐	☐	
Zahlungsfristen, Skonto mit klarer Bedingung, Schlussrechnung und Fälligkeit	☐	☐	☐	

4. Termine und Bauzeit

Prüfpunkt	ja	nein	offen	Bemerkung
Ausführungsbeginn, Zwischentermine und Fertigstellung verbindlich vereinbart	☐	☐	☐	

Prüfpunkt	ja	nein	offen	Bemerkung
Bauzeitenplan als Vertragsbestandteil, Vertragsfristen ausdrücklich bezeichnet	☐	☐	☐	
Vertragsstrafe angemessen (höchstens 0,2–0,3 % je Werktag, gedeckelt auf 5 %)	☐	☐	☐	
Regelung bei Behinderung, Unterbrechung und Bauzeitverlängerung (§ 6 VOB/B)	☐	☐	☐	

5. Sicherheiten

Prüfpunkt	ja	nein	offen	Bemerkung
Vertragserfüllungssicherheit (üblich 5 %, beim Verbraucherbaupvertrag § 650m BGB)	☐	☐	☐	
Gewährleistungssicherheit (üblich 3–5 %), Ablösung durch Bürgschaft möglich	☐	☐	☐	
Bauhandwerkersicherung (§ 650f BGB) bekannt und nicht ausgeschlossen	☐	☐	☐	
Bürgschaftsmuster vereinbart (unbefristet, selbstschuldnerisch, ohne Hinterlegungsrecht)	☐	☐	☐	
Versicherungen nachgewiesen: Betriebshaftpflicht, Bauleistungsversicherung	☐	☐	☐	

6. Abnahme

Prüfpunkt	ja	nein	offen	Bemerkung
Abnahmeform geregelt (förmliche Abnahme mit Protokoll, § 12 VOB/B, § 640 BGB)	☐	☐	☐	
Teilabnahmen und fiktive Abnahme geregelt	☐	☐	☐	
Zustandsfeststellung bei verweigerter Abnahme (§ 650g BGB)	☐	☐	☐	
Übergabe von Unterlagen: Revisionspläne, Prüfprotokolle, Bedienungsanleitungen	☐	☐	☐	

7. Gewährleistung und Mängel

Prüfpunkt	ja	nein	offen	Bemerkung
Verjährungsfrist für Mängelansprüche (BGB 5 Jahre, VOB/B 4 Jahre, abweichend vereinbart?)	☐	☐	☐	
Fristen für Mängelbeseitigung und Ersatzvornahme geregelt	☐	☐	☐	
Wartungsverträge für technische Anlagen (Verjährung VOB/B 2 Jahre ohne Wartung)	☐	☐	☐	
Haftungsbeschränkungen geprüft und zulässig	☐	☐	☐	

8. VOB/B, Kündigung und Sonstiges

Prüfpunkt	ja	nein	offen	Bemerkung
VOB/B wirksam einbezogen (bei Verbrauchern Text übergeben, sonst Inhaltskontrolle)	☐	☐	☐	
Abweichungen von der VOB/B erkannt (Privilegierung entfällt bei Eingriffen)	☐	☐	☐	
Kündigungsrechte beider Seiten und Abrechnung nach Kündigung (§ 648, § 648a BGB)	☐	☐	☐	
Nachunternehmereinsatz: Zustimmung, Mindestlohn, Generalunternehmerhaftung	☐	☐	☐	

Prüfpunkt	ja	nein	offen	Bemerkung
Gerichtsstand, Schlichtung, Schriftformklausel, salvatorische Klausel	☐	☐	☐	

Offene Punkte für die Verhandlung

Die Checkliste ersetzt keine Rechtsberatung. Bei Bauträgerverträgen gelten zusätzlich MaBV und notarielle Beurkundung, bei Verbraucherbauverträgen die §§ 650i bis 650n BGB. Fragwürdige Klauseln vor der Unterschrift fachanwaltlich prüfen lassen. Muster ohne Gewähr.

Ort, Datum

Unterschrift Geprüft