

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine Abschlagsrechnung im Hausbau prüfen: Leistungsnachweis und Verbraucherabsicherung zusammen lesen

Eine Bauabschlagsforderung mit nachgewiesener Leistung, bisherigen Zahlungen und dem passenden Verbraucherbauvertragsrahmen verbinden, statt nur die einzelne Rechnungssumme zu betrachten.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die nächste Abschlagsrechnung liegt vor. Auf der Baustelle ist viel passiert, aber die verlangte Summe lässt sich nicht unmittelbar zuordnen. Du musst nun zwei Fragen verbinden: Welche Leistung wird abgerechnet, und welche Regeln gelten für genau deinen Vertrag? Ein allgemeiner Ratenplan aus dem Internet beantwortet beides nicht zuverlässig.

Vor der Rechnung steht das Vertragsmodell

§ 650i BGB beschreibt den Verbraucherbauvertrag als Verpflichtung eines Unternehmers gegenüber einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen. Ob der konkrete Vertrag darunterfällt, muss anhand seines tatsächlichen Umfangs eingeordnet werden. Nicht jeder Auftrag an einem privaten Wohnhaus wird hier pauschal gleichbehandelt. [\[RAHMEN\]](#)

Ein Bauträgervertrag enthält demgegenüber zusätzlich die Grundstücks- oder Erbbaurechtsübertragung. Für ihn schließt § 650u Absatz 2 unter anderem § 650m Absatz 1 ausdrücklich aus. [\[MODELL\]](#) Die im Folgenden erklärte 90-Prozent-Grenze wird deshalb nicht als universeller Zahlungsplan für einen Bauträgerkauf verwendet. Umgekehrt bedeutet dieser Ausschluss nicht, dass § 650m in sämtlichen Absätzen pauschal ausgeschlossen wäre.

Was soll die Aufstellung erklären?

§ 632a knüpft Abschläge an den Wert erbrachter, vertraglich geschuldeter Leistungen und verlangt eine Aufstellung, die eine rasche und sichere Beurteilung ermöglicht. Für nicht vertragsgemäß erbrachte Leistungen enthält die Vorschrift ein Recht, einen angemessenen Teil des Abschlags zu verweigern. Die konkrete Höhe wird hier nicht aus einer pauschalen Internetquote abgeleitet. [\[LEISTUNG\]](#)

Praktisch wird die Rechnung deshalb mit der vereinbarten Leistung, bestätigten Änderungen und dem nachvollziehbaren Leistungsstand verbunden. Ein Foto eines fertigen Raums erklärt nicht automatisch den ganzen abgerechneten Umfang. Bei Unklarheit wird die konkrete Position technisch und rechtlich beurteilt, statt vorschnell alles zu bezahlen oder die gesamte Forderung pauschal zurückzuweisen.

Die einzelne Rechnung und die Gesamtsumme

Für Abschläge nach § 632a im einschlägigen Verbraucherbauvertragsrahmen begrenzt § 650m Absatz 1 die Gesamtsumme auf 90 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung einschließlich der dort bezeichneten Nachtragsvergütung. Absatz 2 sieht bei der ersten Abschlagszahlung grundsätzlich eine fünfprozentige Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung ohne wesentliche Mängel vor und regelt weitere Einzelheiten. [\[SCHUTZ\]](#)

In einem vereinfachten fiktiven Beispiel beträgt die maßgebliche Gesamtvergütung unverändert 300.000 Euro. 90 Prozent ergeben 270.000 Euro. Bereits geleistete Abschläge von 250.000 Euro und eine neue Forderung von 30.000 Euro würden zusammen 280.000 Euro ergeben. Der Unterschied ist eine konkrete Rückfrage wert; das Beispiel ist keine Zahlungsanweisung. Auch unterhalb einer Gesamtgrenze muss die einzelne Forderung begründet sein.

Aus drei Unterlagen wird ein prüfbarer Stand

Halte Vertragsgrundlage, Leistungsnachweise und vollständigen bisherigen Zahlungsverlauf zusammen. Eine Sicherheitszusage wird mit ihrem tatsächlichen Inhalt zugeordnet, nicht nur anhand ihrer Überschrift abgehakt. Geplante Nachträge und bereits wirksame Änderungen bleiben getrennt.

Bei einer bedeutsamen Differenz oder laufenden Frist braucht die konkrete Forderung rechtzeitig eine passende fachliche Prüfung. Der Zweck der Vorbereitung ist, dass diese Prüfung ohne Suche nach verstreuten Rechnungen beginnen kann. Baufortschritt, Zahlungsanspruch und Sicherheit hängen zusammen; keiner der drei Punkte wird allein durch den beruhigenden Eindruck einer geschäftigen Baustelle ersetzt.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Vertrag

Vertragsdatum, Unternehmen und vereinbarte Gesamtvergütung laut Vertrag.

02 / Vertragsmodell

Hausbau auf eigenem Grundstück oder Kauf mit Grundstück vom Bauträger? Wie wurde das eingeordnet?

03 / Neue Abschlagsrechnung

Rechnungsdatum, Nummer und verlangter Betrag.

04 / Abgerechnete Leistung

Welche Leistungen werden abgerechnet, und wie ist der Stand belegt?

05 / Bisherige Zahlungen

Summe aller bereits geleisteten Abschläge, mit Datum jeder Zahlung.

06 / Änderungen und Nachträge

Welche Änderungen sind vereinbart, welche erst geplant? Getrennt notieren.

07 / Vereinbarte Sicherheit

Welche Sicherheit liegt vor? Notiere Art, Aussteller und Inhalt.

08 / Nächster Schritt

Welche Position lässt du prüfen, bevor du zahlst, und wer übernimmt das?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[RAHMEN\] § 650i Bürgerliches Gesetzbuch](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[MODELL\] § 650u Bürgerliches Gesetzbuch](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[LEISTUNG\] § 632a Bürgerliches Gesetzbuch](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[SCHUTZ\] § 650m Bürgerliches Gesetzbuch](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-07-DE-020-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.