

KOSTENLOSE CHECKLISTE

BAUKONTROLL-CHECKLISTE

Wer kontrolliert die, die bauen?

Die Punkte, an denen es am Bau teuer wird – und wie Sie sie kontrollieren, bevor zugeschüttet, verschlossen oder bezahlt ist. Für Neubau, Zubau und Umbau mit Baufirma oder in Eigenleistung, in Niederösterreich und Wien.



Prüfen, solange es offen liegt: Kontrolle von Schalung und Bewehrung vor dem Betonieren.



SEITE 2

16 Punkte zum Abhaken,
Meilenstein-Termine



SEITE 3

Unsere Tipps vom Baumeister



SEITE 4

Drei Stufen der Kontrolle, Preise,
Bauführungsabo



Baumeister
konzessioniert

 ★ ★ ★ ★ ★ **4,9 von 5** · 36 Google-Bewertungen · Stand 10/2026



Über 3.000
Einreichpläne

➤ IHRE CHECKLISTE

Prüfen, bevor es verschlossen ist

16 Punkte zum Abhaken – vom Bauvertrag bis zur Fertigstellungsanzeige.

- 01

Vor Baubeginn Vertrag und Rollen

☐ **Rollen klären: Bauführer, Bauaufsicht, Bauleitung.** Der Bauführer überwacht die bewilligungsgemäße Ausführung, die Örtliche Bauaufsicht kontrolliert freiwillig für Sie, die Bauleitung arbeitet für die Baufirma – drei Rollen, drei Interessen.

☐ **Bauführer spätestens mit der Baubeginnmeldung bekanntgeben.** Bei bewilligungspflichtigen Vorhaben nach § 14, etwa Neu- und Zubau, ist er Pflicht. Fehlt er, untersagt die Behörde die Ausführung, dazu droht eine Verwaltungsstrafe bis 1.000 €. §§ 25, 29, 37 NÖ BO

☐ **Für die Bauherrenbegleitung: Kontrolltermine als Meilensteine in den Vertrag schreiben.** Fundament, Rohbau, Dach, Installationen vor dem Verschließen, Abnahme – Kontrolle, die nicht terminiert ist, findet nicht statt.

☐ **Festlegen, wer die Rechnungen prüft.** Ohne Örtliche Bauaufsicht liegt die Kostenkontrolle bei Ihnen; mit ihr werden die Rechnungen geprüft, und Sie sind vor Überzahlungen geschützt.

➤
02

Während des Baus je Meilenstein

☐ **Fundament und Abdichtung prüfen, bevor zugeschüttet wird.** Ein Fehler in der Abdichtung zeigt sich womöglich erst, wenn alles fertig ist – dann hilft nur mehr Graben (Fall auf Seite 3).

☐ **Lage und Abstände gegen den bewilligten Plan prüfen.** Für die Fertigstellungsanzeige wird die lagerichtige Ausführung samt Lageplan bescheinigt – geprüft wird am Anfang, nicht erst am Ende. § 30 NÖ BO

☐ **Rohbau und Dach begehen: Plan gegen Ausführung.** Eine Begehung prüft auch, ob die Umgebung sicher ist, die Absturzsicherung steht und die Abstände zum Nachbarn stimmen.

☐ **Installationen vor dem Verschließen kontrollieren.** Sind Wände und Böden geschlossen, geht jede Kontrolle nur mehr über das Öffnen.

☐ **Je Meilenstein vier Fotos: Übersicht, Detail, Maß, Datum.** Sie sind die Grundlage für Gewährleistungsansprüche; bei unbeweglichen Sachen beträgt die gesetzliche Frist drei Jahre. § 933 ABGB

☐ **Planänderungen vorher klären, nicht nachher.** Neue Bewilligung vor dem Weiterbau oder Auswechslungsplan parallel – schwarz beginnen und später legalisieren ist immer teurer und riskanter.

➤
03

Vor jeder Zahlung Rechnungen und Nachträge

☐ **Jede Rechnung prüfen lassen, bevor sie bezahlt ist.** Ihre datierten Fotos zeigen, was zum Rechnungsdatum tatsächlich gebaut war.

☐ **Nachträge einzeln begründen lassen.** Nachträge sind der häufigste Kostentreiber – jeder gehört gegen den Auftrag geprüft, bevor Sie zahlen.

➤
04

Abnahme und Fertigstellung Übergabe und Papiere

☐ **Abnahme nie ohne Fachmann.** Was im Übernahmeprotokoll schriftlich steht, ist später belegt. Wer die Ausführung nicht selbst beurteilen kann, sieht Mängel sonst oft erst nach Jahren.

☐ **Mängel schriftlich rügen und die Behebung nachverfolgen.** Mit Mängelliste, Fotos und Datum ist belegt, was wann gerügt wurde und was noch offen ist.

☐ **Unterlagen für die Fertigstellungsanzeige vollständig sammeln.** Bauführerbescheinigung – auch für Eigenleistung – und Lageplan gehören dazu; unvollständig gilt die Anzeige als nicht erstattet. § 30 NÖ BO

☐ **Erst nach der Fertigstellungsanzeige einziehen, verkaufen oder belehnen.** Vorher ist das Haus rechtlich nicht freigegeben – Käufer, Behörde und Bank verlangen den Nachweis auch Jahre später.

MEINE MEILENSTEINE – TERMIN LAUT VERTRAG UND DATUM DER KONTROLLE

FUNDAMENT		ROHBAU		DACH		INSTALLATIONEN		ABNAHME	
geplant	kontrolliert	geplant	kontrolliert	geplant	kontrolliert	geplant	kontrolliert	geplant	kontrolliert

 UNSERE TIPPS VOM BAUMEISTER

Wo es am Bau teuer wird

Sechs Tipps aus der Bauaufsicht – jeder mit Beleg und mit Ausweg.

01 Meilensteine in den Vertrag.

Kontrolle, die nicht terminiert ist, findet nicht statt. Fundament, Rohbau, Dach, Installationen vor dem Verschließen und die Abnahme sind die Punkte, an denen Fehler teuer werden.

 Beleg: Praxis der Bauaufsicht im Planungsbüro Grassl

» **Ausweg:** Die Termine auf Seite 2 eintragen und in den Bauvertrag übernehmen.

02 Prüfen, bevor zugeschüttet wird.

Eine Kellerabdichtung war über Schlamm auf das Mauerwerk gezogen, ohne Verbindung zur Wand. Das Wasser wäre erst gekommen, wenn alles fertig ist – mit Grabungsarbeiten und einem zerstörten neuen Garten.

 Beleg: Fall aus der Bauaufsicht Grassl

» **Ausweg:** Fundament und Abdichtung als eigenen Kontrolltermin vereinbaren – dort wurde der Fehler vor dem Zuschütten gefunden.

03 Vier Fotos je Bauabschnitt.

Übersicht, Detail, Maß und Datum sind Ihre Zwischenkontrolle und die Grundlage der Bauführerbescheinigung – ausdrücklich auch für Eigenleistung.

 Beleg: § 30 Abs 2 NÖ BO 2014; § 933 ABGB

» **Ausweg:** Je Abschnitt fotografieren und datiert ablegen – im Bauführungsabo prüft Grassl die Fotos.

04 Rechnungen vor dem Zahlen prüfen.

Nachträge sind der häufigste Kostentreiber. Ohne Örtliche Bauaufsicht liegt die Kostenkontrolle bei Ihnen selbst.

 Beleg: Praxis Baumanagement im Planungsbüro Grassl

» **Ausweg:** Jede Rechnung und jeden Nachtrag gegen Auftrag und Baufortschritt prüfen lassen.

05 Abnahme nie ohne Fachmann.

Wer die Ausführung nicht selbst beurteilen kann, übersieht bei der Übergabe Mängel, die sich erst nach Jahren zeigen.

 Beleg: Praxis der Bauaufsicht im Planungsbüro Grassl

» **Ausweg:** Mit Fachmann abnehmen: Mängelliste mit Foto und Datum ins Übernahmeprotokoll.

06 Ohne Fertigstellungsanzeige kein Einzug.

Fehlt die Anzeige oder ist sie unvollständig, gilt sie als nicht erstattet – Käufer, Behörde und Bank verlangen den Nachweis auch Jahre später.

 Beleg: § 30 Abs 4 NÖ BO 2014

» **Ausweg:** Bauführerbescheinigung, Lageplan und Befunde während des Baus sammeln, nicht am Ende suchen.



„Ich war sehr beeindruckt von der Leistung und vom Engagement von Herrn Grassl und seinem Team. Gute Betreuung, kompetente Beratung und ausgezeichnete Ausführung des Projektes.“

MITRA K.

Google-Bewertung, Jänner 2026

SO GEHT ES WEITER

Drei Stufen der Kontrolle

Je höher die Stufe, desto dichter die Kontrolle – welche passt, hängt davon ab, wie Sie bauen.

STUFE 1 PFLICHT BEI § 14 Bauführung im Abo 54 € pro Woche inkl. 20 % USt. · Quartal 702 € WAS bewilligungsgemäße und lagerrichtige Ausführung, Sicherheit, Fertigstellungsanzeige FÜR WEN Selbstbauer und Bauen mit Firmen ohne Baumeister-Konzession	STUFE 2 STICHPROBEN Bauherrenbegleitung 7.200–12.000 € je Einfamilienhaus, inkl. 20 % USt. WAS Begehungen zu vereinbarten Meilensteinen, Mängel dokumentieren, rügen und verfolgen FÜR WEN Bauen mit Firmen, begrenztes Budget, klare Meilensteine	STUFE 3 VOLLSTÄNDIG Örtliche Bauaufsicht nach Projektgröße Angebot auf Anfrage WAS vollständige Ausführungsbetreuung, Dokumentation, Rechnungsprüfung, Abnahme, Mängelverfolgung FÜR WEN größere Projekte, Institutionen und private Bauherren mit Wunsch nach Rundum-Absicherung
---	--	--

Der Bauführer ist bei bewilligungspflichtigen Vorhaben nach § 14 Pflicht (§ 25 Abs 2 NÖ BO), Begleitung und Bauaufsicht sind freiwillig. Begehungen vor Ort im Abo nach Aufwand (Stundensatz 153,60 €). Alle Preise inkl. 20 % USt.

Lieber gleich reden? RÜCKRUF ANFORDERN → Ein Mitarbeiter meldet sich werktags innerhalb von 24 Stunden. Betriebsurlaub 19.12. bis 11.01.: Rückruf ab 12.01.	TELEFON +43 (0)2262/62520 E-MAIL office@baufirma-grassl.at BÜRO Korneuburger Straße 169, 2103 Langenzersdorf FÜR DEN RÜCKRUF BEREITLEGEN Standort und geplanter Baubeginn · Baubescheid und Plan · Fotos vom aktuellen Stand
---	--

BAUFÜHRUNG ZUM WOCHENPREIS

Stufe 1 gibt es als Abo. Der Bauführer ist spätestens mit der Baubeginnsmeldung bekanntzugeben (§ 25 Abs 3 NÖ BO); im Abo übernehmen wir das: Erstbegehung, Foto-Kontrolle, Schlussbegehung und Bauführerbescheinigung inklusive.

Bauführungsabo
für nur **54 € pro Woche**
inkl. 20 % USt. · Abrechnung quartalsweise im Vorhinein, wöchentlich jederzeit kündbar

GRATIS ANALYSE BEANTRAGEN →

Rückruf und Eignungsscheck · www.baufirma-grassl.at/baufuehrung/

Baumeister
konzessioniert

4,9 von 5 · 36 Google-Bewertungen

Über 3.000
Einreichpläne

Stand 10/2026. Diese Checkliste dient der Orientierung und ersetzt keine Rechtsberatung; jedes Vorhaben ist im Einzelfall zu prüfen.
Rechtsgrundlagen: NÖ Bauordnung 2014 (Fassung 01.03.2026) und § 933 ABGB, in Wien die Bauordnung für Wien. Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten: www.baufirma-grassl.at/datenschutzerklaerung/. Medieninhaber: Dipl.-Ing. Franz Grassl GmbH, Korneuburger Straße 169, 2103 Langenzersdorf, FN 477054a LG Korneuburg.