

Info-Beitrag: Bauträger

Wenn Sie ein neues Haus über einen Bauträger kaufen wollen...

(Ca. 95% der Bauherren in Deutschland beauftragen zur Herstellung ihres Eigenheims einen Bauträger.)

Die Bauträger-Lösung garantiert einen äußerst geringen Aufwand beim Erwerb eines Eigenheims, haben Sie in dem Bauträger doch Ihren einzigen Geschäfts- und Vertragspartner, der Ihnen das Haus schlüsselfertig übergibt. In der Regel sind Häuser vom Bauträger auch günstiger. Der größte Vorteil der Bauträger-Lösung ist jedoch der Festpreis und damit die Kalkulationssicherheit für den Käufer. Mehrkosten, die nicht vereinbart wurden und die aus den unterschiedlichsten Gründen entstehen können, trägt in der Regel der Verkäufer, es sei denn, Sie haben Sonderwünsche nach Vertragsabschluss geäußert, wovon aber dringend abzuraten ist. - Versuchen Sie vor Vertragsabschluss alle Sonderwünsche auszuhandeln, dann geben Sie in der Regel weniger Geld für Ihre Extras aus. *Tipp: Streichen Sie die möglichen Vertragsklauseln, die Sie verpflichten, zusätzliche Kosten zu übernehmen.*

Im Festpreis sollten die folgenden Leistungen enthalten sein:

- die Grundstückskosten
- die Einrichtung der Baustelle
- die öffentliche und nicht-öffentliche Erschließung
- das Gebäude
- die Baunebenkosten

Exklusive Kosten, die in der Regel im Festpreis nicht enthalten sind:

- Maklergebühren, wenn sie anfallen
- Notarkosten
- Grundbucheintragung
- Grunderwerbsteuer
- Kosten für die Bankbürgschaft
- Finanzierungskosten

Eine detaillierte Aufschlüsselung des Festpreises werden Sie vom Bauträger nicht bekommen. Bei welchen Leistungen Sie ggf. einsparen können, ist somit nicht ersichtlich. Vergleichen können Sie die Ihnen vorliegenden Angebote allenfalls anhand der Baubeschreibungen und des Gesamtpreises pro Quadratmeter Wohnfläche.

Obwohl der Bauträger in der Regel Standards bezüglich der Grundstücksgröße, Wohnflächen und Grundrisse vorgibt, bestehen in der Planungs- oder Errichtungsphase durchaus Möglichkeiten, Einfluss zu nehmen und individuelle Wünsche bezüglich der Raumaufteilung und Innenausstattung geltend zu machen. Allerdings sollten Sie sich vorher nach den Aufpreisen erkundigen.

Vertrauen Sie nicht nur dem Angebot eines Bauträgers. Schauen Sie sich um, kontaktieren Sie auch die Konkurrenz. Lassen Sie sich die jeweiligen Erfahrungen, die Referenzen und Bonitäten nachweisen. Sprechen Sie auch mit den ehemaligen Kunden des Bauträgers und fragen Sie nach ihren Erfahrungen. Scheuen Sie sich nicht, beim Amtsgericht zu fragen, ob der Bauträger im Handelsregister eingetragen ist, die Industrie- und Handelskammer gibt zudem Auskunft darüber, ob Beschwerden vorliegen.

Der Bauträger-Vertrag ist streng genommen ein kombinierter Kauf- und Werkvertrag mit einer fünfjährigen Gewährleistung. Achten Sie darauf, dass er den Bestimmungen der Makler- und Bauträgereverordnung (MaBV) entspricht. Sie regelt, welche Maßnahmen seitens des Bauträgers erfüllt sein müssen, damit Ihr Baugeld den notwendigen Sicherheitsstatus hat. Im Einzelnen müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein, ehe Sie den vereinbarten Kaufpreis überweisen:

Der Vertrag muss von einem Notar rechtswirksam beurkundet sein. **Achtung:** Bevor Sie den Bauträger-Vertrag unterschreiben, sollten Sie ihn von einem unabhängigen Notar Ihrer Wahl überprüfen lassen.

- Dem Bauträger sollten vertraglich keinerlei Rücktrittsrechte eingeräumt werden.
- Eine Auflassungsvormerkung muss im Grundbuch eingetragen sein. Damit ist die Eigentumsübertragung nach Fertigstellung des Hauses abgesichert. Zu achten ist darauf, dass die Vormerkung an der zuvor vereinbarten Rangstelle erfolgt.
- Wenn das Grundstück mit einer alten Hypothek belastet ist, die Sie nicht übernehmen wollen, müssen Sie unbedingt eine Freistellungsverpflichtung erwirken, die Ihnen ausgehändigt wird. Mit dieser Verpflichtung haben Sie die Garantie, dass Sie bei Fertigstellung und Besitzübergabe ein schuldenfreies Grundstück entgegennehmen.
- Der Bauträger muss im Besitz der erteilten Baugenehmigung sein.

Für die Zahlungsmodalitäten empfiehlt die MaBV folgenden Ratenzahlungsplan. Er ist jedoch nicht allgemein verbindlich, vielmehr führt er Höchstsätze auf, die von beiden Vertragsparteien frei verhandelbar sind. Der Käufer sollte in jeder Hinsicht die Spielräume der MaBV für sich nutzen.

Tipp: Vereinbaren Sie die erste und zweite Ratenzahlung erst nach Fertigstellung des Rohbaus zu überweisen. Ihr Vorteil: Sie haben einen konkreten Gegenwert. Ginge der Bauträger z.B. kurz nach Beginn der Erdarbeiten in Konkurs, hätten Sie diesen Gegenwert nicht.

Rate	Zeitpunkt	Größenordnung
1.	nach Beginn der Erdarbeiten	30 %
2.	nach Fertigstellung des Rohbaus, inkl. Zimmer- und Dachdeckerarbeiten	30 %
3.	nach Abschluss der Rohinstallationen (Haustechnik ist fertiggestellt)	15 %
4.	nach Fenstereinbau, inkl. Verglasung	10 %
5.	bei Bezugsfertigkeit und Besitzübergabe (Bauabnahme ist erledigt)	10 %
6	nach endgültiger Fertigstellung	5 %

Tipp: Je detaillierter die Leistungsbeschreibungen im Vertrag und je genauer die Zeitangaben für die Fertigstellung der einzelnen Bauabschnitte, desto leichter fällt die Überprüfung der erbrachten Leistungen.

Achtung: Achten Sie im Vertrag auf die angegebenen Fälligkeitsfristen der Raten. Häufig verlangen die Bauträger die erste Rate noch vor Baubeginn mit Unterzeichnung des Vertrags. Hinzu kommen hohe Vorauszahlungen. Das ist jedoch nur zulässig, wenn der Bauträger von seiner Bank eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft vorlegen kann. Die Bürgschaft, die auf den vollen Festpreis lauten sollte und beim Notar bis zur Übergabe des Hauses verwahrt wird, garantiert Ihnen alle etwaigen Ansprüche.