

## DIE TÜCKEN BEIM HAUSBAU MIT EINEM BAUTRÄGER

Autor: rw



Etwa ein Drittel aller privater Neubauten, werden durch einen Bauträger errichtet. (Quelle: Rust/Imago)

**Vor allem in städtischen Lagen werden viele private Bauvorhaben über Bauträgerverträge umgesetzt. Das Besondere dabei: Bis zur Abnahme und Übergabe ist der Bauträger alleiniger Besitzer der Immobilie. Der spätere Erwerber tritt nicht selbst als Bauherr auf. Experten warnen vor den Risiken.**

"Sie gehen komplett in Vorleistung", umreißt Eva Reinhold-Postina, Sprecherin des Verband privater Bauherren (VPB), gegenüber zuhause.de das Problem. Obwohl der Hauskäufer erst zu einem späten Zeitpunkt Eigentümer der Immobilie wird, leistet er schon frühzeitig Zahlungen. Der Bauträger ist verpflichtet, ihm das Eigentum zu verschaffen. Bei der Abwicklung ist die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) anzuwenden.



### Baufirmenpleite kann Bauherren ruinieren

35.000 Euro durchschnittlicher Schaden: Wie Bauherren sich schützen können und bei einer Insolvenz noch retten, was zu retten ist. [Video](#)

### Die zweithäufigste Hausbau-Methode

"Manche Verbraucher sind froh darüber, dass sie nicht in die Rolle des Bauherren schlüpfen müssen", berichtet der Bauherren-Schutzbund (BSB). Sie gingen davon aus, dass das Vorhaben in erprobten und professionellen Händen liegt und alles bis zur Schlüsselübergabe und zum Einzug klar geregelt sei.

Oft hat man aber auch gar keine Wahl. Gerade in städtischen Ballungsgebieten ist es kaum noch möglich, geeignetes Bauland zu erschwinglichen Preisen zu ergattern.

"Wir gehen davon aus, dass etwa 60 Prozent mit Generalüber- oder unternehmer bauen und etwa ein Drittel aller privaten Bauvorhaben mit einem Bauträger realisiert werden", schätzt Reinhold-Postina. Nur etwa zehn Prozent bauten ihrer Erfahrung nach mit eigenem Architekt. Exakte Statistiken gäbe es allerdings nicht.

### Bauträgervertrag nicht ungeprüft unterschreiben

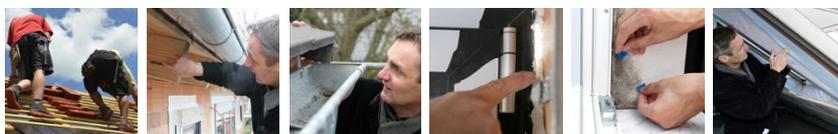
Sicher ist, dass es beim Hausbau mit Bauträger zahlreiche Fallstricke gibt. Das beginnt bereits mit dem Vertragsentwurf des Notars. Verbraucher sollten ihn nicht ungeprüft akzeptieren. Oft enthalten die Verträge Klauseln, die den Verbraucher benachteiligen.

Auch wenn wegen mehrerer Kaufinteressenten Eile geboten ist, sollten die Verträge nicht ohne vorherige rechtliche und bautechnische Prüfung durch einen Fachmann unterzeichnet werden. "Der Notar muss den Vertragsentwurf mindestens zwei Wochen vor dem Beurkundungstermin an den Verbraucher übermitteln, so dass in der Regel genügend Zeit für eine gründliche Prüfung gegeben ist", so der BSB.

### Leistungsbeschreibungen oft mangelhaft

Oft mangelt es bereits an einer ordnungsgemäßen Leistungsbeschreibung. Leistungen werden teilweise nicht oder nur unzureichend beschrieben oder sind im Kaufpreis nicht enthalten. "Der vermeintliche Festpreis für ein schlüsselfertiges Haus kann sich so als Mogelpackung herausstellen", warnt der BSB.

### Die häufigsten Baumängel im privaten Hausbau



[zur Foto-Show](#)

6 Bilder von 12

Viele Bauträger lassen sich auch einseitige Leistungsbestimmungsrechte einräumen. Dadurch können sie den Leistungsumfang nahezu nach Belieben abändern. "Das sollten Erwerber nicht akzeptieren", raten die [Experten](#).

Ebenfalls nicht akzeptabel sind bei Eigentumswohnungen Klauseln, mit denen sich der Bauträger nachträgliche Änderungen der Teilungserklärung vorbehält, auch wenn damit in das Sondereigentum des Erwerbers eingegriffen wird.

### Verzögerungen mit Vertragsstrafen absichern

"In zahlreichen Bauträgerverträgen fehlen verbindliche Vertragsfristen", beobachtet der BSB. Im schlimmsten Fall haben Erwerber dann bereits eine alte Wohnung gekündigt, können in die neue Immobilie aber noch nicht einziehen. "Baubeginn, Bauzeit und Fertigstellungstermin sowie eine damit verknüpfte Vertragsstrafe sind daher unbedingt vertraglich zu regeln", so der Experten-Rat.

### Fallstricke bei den Zahlungsmodalitäten

Keinesfalls sollten Verbraucher ungesicherte Vorauszahlungen leisten. "Vor Fälligkeit der ersten Rate muss gesichert sein, dass im Grundbuch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Erwerbers erfolgt ist und der Ratenzahlungsplan der Makler- und Bauträgerverordnung entspricht", erklärt der BSB.

Wichtig sei auch, dass der Verbraucher das Grundstück zur Sicherung der Finanzierung bereits vor dem Eigentumsübergang mit Grundschulden belasten kann. Oft seien im Grundbuch noch Grundschulden eingetragen. "Die Lastenfreistellung des Grundstückes von Grundschulden, die vom Erwerber nicht zu übernehmen sind, muss gesichert sein", so der BSB.

### Sicherheitsleistungen vereinbaren

Außerdem sollten Sicherheitsleistungen vertraglich vereinbart werden. Laut Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) dürfen Erwerber fünf Prozent der gesamten Vertragssumme von der ersten Abschlagszahlung einbehalten, wenn der Bauträger keine Sicherheit in Form einer Bankbürgschaft leistet. "Dies sollte zusätzlich im Vertrag geregelt sein, damit hinterher keine Probleme entstehen, wenn der Verbraucher einen Abzug vornimmt."

Außerdem empfehlen die Experten, für den Fall einer Bauträgerpleite vorzusorgen. Wird der Bauträger insolvent, können Gewährleistungsansprüche später nicht mehr durchgesetzt werden. Sie werden de facto wertlos.

Sinnvoll sei deshalb die Vereinbarung einer Sicherheit für spätere Mängelansprüche – zum Beispiel durch eine Bankbürgschaft. "Die Höhe sollte zumindest fünf Prozent der Abrechnungssumme betragen und die Sicherheit für die Dauer der zu vereinbarenden fünfjährigen Verjährungsfrist für Mängelansprüche gelten."

### Auf förmliche Bauabnahme bestehen

In vielen Bauträgerverträgen sind ungünstige Abnahmeregelungen für den Verbraucher vorgesehen. "Es empfiehlt sich immer, eine förmliche Abnahme zu vereinbaren", rät der BSB. Gemeint ist eine Bauabnahme vor Ort unter beiderseitiger Anwesenheit. "Andere Formen der Abnahme sollten ausdrücklich ausgeschlossen werden."

### Hausrecht erschwert Baukontrolle

Zu regeln sei außerdem das Recht des Erwerbers, das Baugrundstück mit einem von ihm bestimmten Sachverständigen besichtigen zu dürfen. Wenn im Vertrag geregelt ist, dass das Hausrecht bis zur Abnahme und Übergabe dem Bauträger zusteht, werden Baustellenbesichtigungen während der Bauphase erheblich erschwert. Theoretisch kann man sich mit unangekündigten Baustellenbesuchen dann sogar des Hausfriedensbruchs schuldig machen – auf seinem eigenen Baugrundstück.

Sie sind für eine unabhängige baubegleitende Qualitätskontrolle allerdings unerlässlich. Da die Abschlagszahlungen nach Baufortschritt bezahlt werden, sind Baustellenbesuche außerdem von Nöten, um kontrollieren zu können, dass eine geforderte Rate auch tatsächlich fällig ist.

Quelle: zuhause.de

## ARTIKEL-EMPFEHLUNGEN

powered by plista



### Moos entfernen: Einfaches Hausmittel hilft gegen Moos

Ob Fassade, Gartenweg oder auf dem... [mehr](#)



### Giersch im Garten entfernen und bekämpfen

Tipps zum Bekämpfen von Giersch im Garten. Was gegen das... [mehr](#)



### Kaputte festsitzende Schrauben lösen

Durch einen einfachen Trick greift der Schraubenzieher auch in... [mehr](#)



### Was kostet eine Solaranlage?

Solarstrom lohnt sich wieder! Informiere dich zu Förderung und... [mehr](#)

### Löwenzahn entfernen: Die



besten Tipps  
gegen das...

Löwenzahn entfernen:  
So können Sie Löwen-



Neue Heizung mit  
Montage im  
Komplettpaket

Installationsteams in

