

Wir machen so etwas häufiger – Sie nicht.

Aus diesem Grund möchten wir Ihnen im Folgenden einen Überblick über typische Risiken und verständliche Erklärungen zum gesamten Ablauf geben.

Zugrunde liegt der Bauträger-Vertrag, bei dem Sie ein Haus oder eine Eigentumswohnung von einem gewerblichen Verkäufer (= Bauträger) als Bauherr, erwerben.

Hierzu werden Sie vom Gesetzgeber durch wichtige Gesetze geschützt:

1. **Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB)** regelt alle Vorschriften zu (Grundstücks)-Kaufverträgen und (Bau)-Werkverträgen und deckt evtl. unwirksame Klauseln auf.
2. **Die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)** verweist auf die „Verordnung über Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen“. Einfach ausgedrückt wird hier geregelt, nach welchem Bauabschnitt oder -fortschritt der Bauträger Zahlungen anweisen kann, in welcher Höhe und in welchen Abstufungen.
3. **Die Beurkundungspflicht** nach § 311 b Abs. 1 BGB dient dazu, alle Absprachen, Vereinbarungen und Käuferschutzvorschriften verbindlich festzuhalten. Wichtig hierbei ist, dass ALLE Vertragsteile beurkundet sein müssen, da sonst der gesamte Vertrag unwirksam ist.

Den jeweils **aktuellen Text des BGB** stellt das Bundesjustizministerium im Internet unter www.gesetze-im-internet.de/bgb zur Verfügung.

Die **MaBV** finden Sie unter www.gesetze-im-internet.de/gewo_34cdv.

Abschlagszahlungen werden hier geregelt www.gesetze-im-internet.de/abschlagsv.

Grundsätzlich erhalten Sie als Verbraucher den Kaufvertragsentwurf nebst allen notwendigen Unterlagen **gesetzlich vorgeschrieben mindestens 2 Wochen vor Beurkundung**, um technische, finanzielle und ggf. steuerliche Fragen vorab zu klären.

Gleichermaßen soll Ihnen so Zeit verschafft werden, den Entwurf Gegenlesen zu lassen, Ihrem Rechtsberater vorzulegen oder schlicht Fragen zu bilden.

Gut zu wissen

Der, beziehungsweise unser Notar ist als Träger eines öffentlichen Amtes neutral und unabhängig.

Er vertritt daher nicht einseitig Ihre oder unsere Interessen, sondern berät sämtliche Vertragspartner unparteiisch.

Er gewährleistet eine rechtliche Beratung auf höchstem Niveau und sorgt für einen fairen und Interessenausgewogenen Vertrag.

Hierdurch werden Risiken vermieden und spätere Streitigkeiten im Vorfeld verhindert. Zudem sorgt der Notar für eine reibungslose und sichere Abwicklung des Kaufvertrages.

Eine besonders wichtige Rolle kommt dem Notar in unserem Fall zu, da unser Vertrag zwischen Ihnen als Verbraucher und uns als Unternehmer geschlossen wird. Hier sorgt er dafür, dass unerfahrene Vertragsbeteiligte nicht übervorteilt werden und keinen einseitigen Risiken ausgesetzt sind.

Von uns an Sie zu liefernde Unterlagen, wie angesprochen, sind Konkret:

❖ **Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung** (bei Eigentumswohnungen)

Hierbei wird festgelegt, welcher Miteigentumsanteil am Grundstück und welche Räume als Sondereigentum zum jeweiligen Wohnungseigentum gehören.

Des Weiteren wird das Verhältnis der Eigentümer untereinander geregelt, etwa Beschlussfassungen oder Sondernutzungsrechte.

❖ **Bau- und Leistungsbeschreibung**

Die Immobilie wird hinsichtlich Größe, Zuschnitt, Ausstattung und Plänen bis ins Detail festgelegt. Ebenso muss die Bau- und Leistungsbeschreibung beurkundet werden.

❖ **Sonderwünsche**

Da der persönliche Geschmack bekanntermaßen verschieden ist, ist die Option für Sonderwünsche dazu da, Ihre Wünsche im besten Fall noch vor Bauausführung schriftlich festzuhalten und mit zu beurkunden, um eine korrekte Abwicklung zu gewährleisten.

Werden Wir konkret

Alle Parteien sind sich einig, ein Beurkundungstermin gefunden, nun stellt sich für Sie die Frage, **wann** muss gezahlt werden, **wieviel** und **welche Sicherheit** habe ich für die tatsächliche Herstellung meiner bezahlten Leistung?

Hierzu hat der Gesetzgeber einen **Zahlungsplan nach Baufortschritt** festgelegt, der sowohl rechtlich verpflichtend und bindend, als auch eine Minimierung des Fertigstellungsrisikos erwirkt. Diese Raten können ausfolgenden Teilbeträgen zusammensetzt werden:

- ❖ 30,00 % nach Beginn der Erdarbeiten
- ❖ 28,00 % nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten
- ❖ 05,60 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen
- ❖ 02,10 % für die Rohinstallation der Heizungsanlagen
- ❖ 02,10 % für die Rohinstallation der Sanitäreanlagen
- ❖ 02,10 % für die Rohinstallation der Elektroanlagen
- ❖ 07,00 % für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung
- ❖ 04,20 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten
- ❖ 02,10 % für den Estrich
- ❖ 02,80 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
- ❖ 08,40 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
- ❖ 02,10 % für die Fassadenarbeiten
- ❖ 03,50 % nach vollständiger Fertigstellung

Einzelne Raten können zwar zusammengefasst werden, eine Unterteilung ist hingegen unzulässig. Hierbei ist eine Maximalanzahl von sieben Raten maßgeblich.

Jede Rate kann auf Wunsch mit einem entsprechenden **Bautenstandsbericht und zugehörigen Bildern** unsererseits begleitet werden, der Ihnen gemeinsam mit der Rechnung zugestellt wird.

In jedem Fall wird von uns eine **Fertigstellungssicherheit in Höhe von 05,00 %** des gesamten Vergütungsanspruchs gewährleistet, entweder durch eine Bürgschaft oder durch eine entsprechende Reduzierung der ersten Fälligkeitsrate.

Wichtig für Sie:

Vor der Beurkundung sollten Sie mit Ihrer jeweiligen Bank die Finanzierung geklärt haben. Das Notariat bietet zusätzlich eine unmittelbare Beurkundung der Finanzierungsgrundschuld an, was zusätzliche Gebühren sparen kann.

Sollte hier Bedarf zur Mithilfe sein, leiten wir Sie gerne an einen unserer Kooperationspartner weiter, der Markenunabhängig verschiedenste Finanzierer miteinander vergleicht und Sie nach Kräften unterstützt.

Uns ist eines wichtig

Sie tätigen eine Investition, die in den meisten Fällen eine einmalige ist. Bei diesen Größenordnungen fühlt man sich als Verbraucher schnell überfordert oder alleingelassen und ist vielleicht von Beginn an eher skeptisch.

Wir versuchen, dem entgegenzuwirken, indem wir Ihnen vom ersten Kennenlernen an so transparent wie möglich Einblick gewähren.

Mit Wem haben Sie es zu tun? Bekommen Sie ein Bild zum Namen.

Welche Leistungen sind mitinbegriffen? KEINE versteckten Kosten!

Welche Sicherheit haben Sie? Bauabschnittsgutachter und -Berichte.

Bauen bzw. bauen lassen ist ein eigenes Thema, eine eigene Welt für sich. Lassen Sie uns gemeinsam arbeiten und unverständliche Punkte oder Themen miteinander besprechen.

Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit und garantieren Ihnen eine vollumfängliche Leistung, bei der Sie sich zuverlässig aufgehoben fühlen.

Ihr Team der werkvoll. Wohnbau GmbH.