

BAUTRÄGER und BAUBETREUER

Checkliste für Bauwillige

Seit 1968
 **INTERHOMES AG**
Besser Bauen. Schöner Wohnen.

Checkliste für die Auswahl eines Bauträgers

Wie bin ich sicher dass ich die richtige Firma gefunden habe? Die folgenden 10 Hinweise sollen ihnen die Auswahl erleichtern.

1. Handelt es sich um einen Bauträger oder einen Baubetreuer?

Was ist der Unterschied? Der Baubetreuer überlässt es dem Kunden das Grundstück zu kaufen und die Risiken für Bebauung und Erschließung zu übernehmen.

Der Kunde hat meist keine Erfahrung auf diesem Gebiet und merkt oft zu spät welche Kosten für Hausanschlüsse, Planung und Bauvorschriften auftreten. Wenn dann noch die Finanzierung nicht wie vorgesehen klappt kann es große Probleme geben. Lassen sie auf jeden Fall den Vertrag von einem Sachverständigen prüfen. Nur dann sind sie einigermaßen sicher dass alles Notwendige darin enthalten ist.

Falls dazu noch vorher unbekannte Schwierigkeiten mit dem Baurecht kommen, der Bebauungsplan überraschende Auflagen enthält und die Erschließung nicht voll gesichert ist dann kann das die finanzielle Zukunft einer Familie zerstören wenn die Haftung dafür beim Bauherrn liegt.

Der Hausbau selbst ist in Baubetreuung ebenfalls gefährlich. Nach neuerer Rechtsprechung fällt in vielen Stellen neben der vom Bauherrn zu zahlenden Mehrwertsteuer auch noch Grunderwerbssteuer auf Grundstück und Haus an, ganz abgesehen davon dass der Erwerber bei der Haftung den Handwerkern gegenüber voll im Risiko steht falls der Baubetreuer sich verkalkuliert hat oder die Mittel nicht weiterleitet. Es sei denn der Baubetreuer ist solvent genug für diese Risiken eine selbstschuldnerische Erfüllungsbürgschaft einer soliden Bank oder Sparkasse ohne Mehrkosten für den Bauherrn zur Verfügung zu stellen.

In vielen Fällen mussten Bauherren die gleiche Handwerkerleistung zwei Mal bezahlen wenn keine Bürgschaft vorhanden war, ganz abgesehen davon dass ein Handwerker der auf sein Geld wartet durch die Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshypothek die gesamte Finanzierungsabwicklung gefährden kann. Wenn eine Bauhandwerkersicherungshypothek eingetragen wird ist das Grundbuch blockiert und der Bau kann mangels der Absicherung der Finanzierungsmitteln nicht weitergeführt werden. Auf Deutsch: Die Banken geben kein Geld mehrbis die vorrangige Sicherungshypothek gelöscht ist.

Da bei Baubetreuung der Eigentümer als Bauherr auftritt übernimmt der Baubetreuer dem Bauherrn gegenüber oft keinerlei Garantie für etwa auftretende Mängel. Der im Bauwesen unerfahrene Bauherr steht den Handwerkern später dann hilflos gegenüber.

Im Konkursfall eines Handwerkers hat der Bauherr als Eigentümer niemand an den er sich im Schadensfall halten kann, ein erhebliches zusätzliches Risiko. Dazu trägt der Bauherr in fast allen Fällen das volle Terminrisiko und ist oft auch für die Kosten von Architekt und Fachingenieuren verantwortlich.

Im Gegensatz zum Baubetreuer liefert der Bauträger Haus und Grundstück aus einer Hand zum absoluten Festpreis und mit garantiertem Termin (wenn der Vertrag etwas anderes sagt sollten sie die Finger davon lassen) so dass die oben geschilderten Probleme nicht auftreten können. Wenn sie im Zweifel sind lassen sie sich durch einen Notar, einen erfahrenen Anwalt oder ihre Hausbank beraten.

Und noch eines ist wichtig: Der Vertrag für Grundstück und Haus sollte notariell abgeschlossen werden. Lassen sie sich hier nicht mit dem Hinweis auf mögliche Kostenersparnisse abspeisen. Der Notar haftet für Fehler im Vertrag und ist dagegen versichert, diese Sicherheit benötigen sie unbedingt. Verzichten sie im eigenen Interesse nicht darauf sondern bestehen sie auf einem notariellen Vertrag für Haus und Grundstück um sich für alle vorkommenden Fälle abzusichern. Wenn ihnen davon abgeraten wird dann ist es höchste Zeit die Hilfe eines Rechtskundigen oder der Verbraucherberatung zu suchen oder sich nach einer anderen Firma umzusehen.

Wer versucht ihnen zu suggerieren dass die Kostenersparnis wichtiger ist als ihre Sicherheit hat wahrscheinlich nicht ihre besten Interessen im Sinn.

2. Wie lange gibt es die Firma schon?

Bauen ist ein komplizierter Prozess. Eine junge Firma hat oft viel guten Willen aber wenig fachliche Erfahrung. Die Statistik sagt aus dass die meisten Insolvenzen in den ersten fünf Jahren des Lebens einer Firma eintreten, 65 Prozent der neugegründeten Firmen überstehen die ersten fünf Jahre nicht. Seien sie deshalb vorsichtig, auch bei netten Leuten.

Es bleibt nicht aus dass fehlende Erfahrung im Laufe der Zeit auf Kosten der Kunden gesammelt wird. Der Bauschadensbericht der Bundesregierung schildert Baufehler in Milliardenhöhe.

Fragen sie deshalb mindestens 3 ehemalige Kunden an verschiedenen Bauorten, ob sie mit der Leistung, Zuverlässigkeit, Abwicklung und vor allem mit der Mängelbeseitigung zufrieden sind. Mängel gibt es immer einmal wichtig ist es wie sie behoben werden.

Lassen sie sich die Kunden von der Firma nennen. Gibt es Ausflüchte, gern wird hier der Hinweis auf den Datenschutz missbraucht, dann wissen sie dass Probleme bestehen. Fragen sie ob Sonderwünsche überteuert waren, ob Termine eingehalten wurden und ob die finanzielle Abwicklung einwandfrei war.

Schaffen Sie sich einen Gesamteindruck aus positiven und negativen Antworten der es Ihnen erlaubt zu beurteilen ob es die richtige Firma ist der sie das viele Geld für ihr neues Heim anvertrauen.

3. Um was für eine Firma handelt es sich?

Beschäftigt die Firma Fachleute oder handelt es sich um Verkäufer die nur die Leistung anderer ohne eigenes Risiko verkaufen? Bei Maklerfirmen, aber auch bei Immobiliengesellschaften von Banken, ist besondere Vorsicht sicher kein schlechter Gedanke wenn man sich an die Medienberichte der Vergangenheit über Schrottimmobilien und Anderes erinnert.

Lassen sie sich alle Versprechen und Informationen schriftlich geben und fragen sie danach welche Provisionen in Ihrem Kaufpreis enthalten sind falls der Verkäufer nicht beim Bauträger angestellt ist. Wird die Antwort verweigert oder umgangen dann wissen sie Bescheid das etwas faul ist.

Welche Rechtsform hat der Bauträger? Ist es ein voll haftender Einzelunternehmer mit genügend Eigenmitteln oder eine mit dem vollen Kapital haftende AG? Oder ist es eine in der Haftung beschränkte Rechtsform mit wenig Eigenkapital bzw. ein Einzelunternehmer der nichts zu verlieren hat weil er kaum über Eigenkapital verfügt.

Scheuen sie sich nicht sich Bilanzen vorlegen zu lassen. Wird das verweigert oder gibt es Ausflüchte, dann lassen sie besser die Finger davon.

Lassen sie die Bilanzen der letzten zwei oder drei Jahre von ihrem Steuerberater eventuell im Hause der Firma einsehen wenn diese die Papiere nicht aus der Hand geben möchte.

Wenn sie ihre Finanzierung nachweisen müssen dann können sie das Gleiche auch von ihrem zukünftigen Partner erwarten, oder?

3. Ist die Firma finanziell solvent ?

Lassen sie über Ihre Hausbank eine Bankauskunft über Firma und Management einholen und bei der Schufa nachfragen, die Kosten sind gering im Verhältnis zum Risiko. Fragen sie ob Firma oder Firmenleitung in der Vergangenheit finanzielle Schwierigkeiten hatten und seien sie vorsichtig wenn die Frau oder Freundin des Verantwortlichen die Geschäftsführung ausübt. Das ist oft nach einer Insolvenz der Fall, kann aber auch andere Gründe haben.

Hat die Firma eine solide Bankverbindung und wie lange schon? Ist die Hausbank der Firma bereit die von ihnen gekaufte Leistung selbstschuldnerisch zu verbürgen oder gibt es da Schwierigkeiten? Schon beim geringsten Anschein von hier auftretenden Problemen sollten sie die Flucht ergreifen, sicher ist sicher.

Vorsicht insbesondere bei großen Anzeigen und Preisen die weit unter dem Üblichen liegen. Manchmal ist dies der letzte Versuch eine Insolvenz zu verhindern. Es ist typisch wenn über einen Zeitraum von wenigen Wochen die Anzeigen immer größer und die Preise immer niedriger werden. Verschenken kann niemand etwas.

4. Qualität des Managements

Hat die Firma ein solide ausgebildetes Management im kaufmännischen und technischen Bereich oder sind Branchenfremde am Werk denen es nur um den schnellen Euro geht? Wie lange sind die entscheidenden Personen schon bei der Firma beschäftigt? Gibt es die wichtigsten Fachleute im eigenen Haus oder müssen sie sich bei auftretenden Problemen mit Leuten auseinandersetzen die nicht zur Firma gehören. Dies Risiko ist nicht zu unterschätzen und kann ihnen schlaflose Nächte bereiten wenn einer der Beteiligten sich auf den Anderen herausredet. Sind die leitenden Leute oder die Firma selbst Mitglied in Fachverbänden? Daran erkennen sie oft ob sie eine Fachfirma vor sich haben oder ob es nur um ihr Geld geht. Eine gute Firma sieht über den eigenen Bereich hinaus und sucht ständig nach neuen fachlichen Erkenntnissen im Austausch mit Kollegen.

5. Finanzierung

Berät die Firma Sie unabhängig wie sie ihr Eigenheim am besten finanzieren oder gewinnen sie das Gefühl dass andere Gesichtspunkte eine Rolle spielen. Bitten sie die finanzierenden Banken um schriftliche Auskunft welche Provisionen, Schätzgebühren oder andere Zahlungen in Verbindung mit ihrer Finanzierung an die Firma oder deren Mitarbeiter oder Dritte fließen und fragen Sie nach der Grundlage und

Höhe dieser Zahlungen.

Für eine gute Firma stehen ihre Interessen als Bauherr im Vordergrund, sie sollten sich darauf verlassen können dass die Finanzierung ihrem Fall optimal angepasst wird und dass nicht Provisionen für unnötige Bausparverträge oder nicht benötigte oder zu teure Versicherungen Grundlage einer Beratung sind. Dass Arbeit entlohnt werden muss ist selbstverständlich, dabei sollte aber Ihr Interesse und nicht die finanziellen Interessen des Beraters den Ausschlag geben.

6. Sicherheit

Gibt die Firma eine Bankbürgschaft in der die Bank sich selbstschuldnerisch verpflichtet das Haus fertig zu stellen falls die Firma dazu nicht in der Lage ist? Sind die Kosten dieser Bürgschaft im Preis enthalten? Garantiert die Firma Preis und Termin ohne Einschränkung im Kleingedruckten? Werden Sonderwünsche zum Festpreis angeboten oder müssen sie selbst mit den Handwerkern auf einem Gebiet verhandeln auf dem ihnen die Erfahrung fehlt. Denken sie daran dass Terminzusagen und Garantien durch eigene Eingriffe in den Bauablauf hinfällig werden und dass sie das Risiko für Diebstahl und Beschädigung tragen wenn sie selbst Aufträge an Handwerker vergeben.

Werden die Zahlungsraten vertraglich genau festgelegt und abgesichert? Wenn sie Zahlungen ohne erkennbare Gegenleistung und ohne Bürgschaft oder Sicherheit leisten sollen dann ist es höchste Zeit sich zu verabschieden.

Lassen sie sich keinesfalls auf mündliche Zusagen ein, verlangen sie schriftliche Bestätigungen um die meist größte Anschaffung im Leben ihrer Familie nicht zu gefährden und sich späteren Ärger zu ersparen. Wer nicht in der Lage ist Zusagen schriftlich zu fixieren ist vermutlich auch nicht in der Lage ein Haus ordentlich zu bauen.

Verlangen sie alle Zusicherungen schriftlich auf dem Briefkopf der Firma wenn sie nicht schon im Vertrag enthalten sind damit sie sicher sind dass derjenige der die Zusagen gibt auch dazu berechtigt ist.

7. Qualität

Baut die Firma nach deutschen DIN-Normen, ein Punkt der in der EU besonders wichtig ist wenn ausländische Firmen eingesetzt werden. Ist das Schallschutzmaß in der Baubeschreibung festgeschrieben und entspricht es der bei Vertragsabschluss geltenden DIN-Norm. Ist die Wärmedämmung genau festgelegt und entspricht sie den

geltenden deutschen DIN-Normen? Liegt die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) den Arbeiten der Handwerker zugrunde? Werden Markenprodukte oder billige Baumarktausführungen eingebaut? Sind sämtliche Erschließungskosten, Hausanschlüsse, Planungs- und Genehmigungsgebühren im Preis enthalten und sagt die Baubeschreibung das klar aus.

Kann die Firma ein formelles Qualitätskontrollsystem nachweisen oder ist die Qualität davon abhängig ob Bauleiter oder Handwerker gerade einen guten Tag haben? Hat die Firma einen definierten Qualitätsstandard und wie viel Mängel gibt es durchschnittlich bei der Abnahme des Hauses. Vorsicht ist angeraten wenn es hier keine klaren Antworten gibt. Gute Firmen kennen diese Zahlen genau.

Wird eine förmliche Abnahme mit einem schriftlichen Protokoll vor Übergabe durchgeführt und wird dies vertraglich zugesichert? Können sie einen beeidigten Sachverständigen zur Abnahme hinzuziehen oder versucht man sie davon abzubringen?

Wird Ihr Haus endgereinigt abgeliefert oder mutet man es den Käufern zu Bauschmutz zu beseitigen und vor dem Umzug das Haus zu reinigen?

Wie wird die Beseitigung von Mängeln gehandhabt und welche Abläufe sind dafür vorgesehen? Laufen Prozesse von Bauherren gegen die Firma und wird darüber bereitwillig Auskunft gegeben? Eine rechtliche Auseinandersetzung ist normal, betrifft sie mehr als 5 % der jährlichen Kunden dann sind genauere Nachfragen angebracht.

Wenn der Verkäufer diese Fragen nicht beantworten kann oder will, dann Vorsicht. Lassen sie die Finger davon. Lassen sie sich nicht von einem billigen Preis dazu verleiten eine Entscheidung zu treffen die sie ihr Leben lang bereuen. Nicht der freundliche Verkäufer ist ihr Partner sondern eine Firma die nur überlebt wenn sie Geld verdient. Sorgfalt vor dem Kauf kann ihnen jahrzehntelange Sorgen und Probleme ersparen.

Wenn sie ausweichende Antworten erhalten oder wenn der Verkäufer bei ihren Fragen den Beleidigten spielt dann ist mit Sicherheit etwas nicht in Ordnung. Ein altes deutsches Sprichwort sagt „Vorsicht ist die Mutter der Porzellankeule“, halten sie sich daran.

8. Information vor dem Kauf

Können sie Musterhäuser besichtigen oder gibt es nur Pläne und mündliche Erläuterungen? Für Laien ist das Lesen von Plänen, und wenn sie noch so schön und bunt aussehen, oft schwierig insbesondere wenn die eingezeichneten Möbel so klein sind dass sie einen falschen

Eindruck von der Größe der Räume vermitteln. Nur im Musterhaus können sie feststellen ob der Grundriss ihren Anforderungen entspricht. Ein Bauträger der die Kosten für ein Musterhaus spart hat wahrscheinlich nicht die nötigen finanziellen Mittel, Vorsicht ist geboten.

Spricht der Verkäufer nur vom niedrigen Preis statt von der Qualität? Haben sie Probleme ihre Fragen beantwortet zu bekommen und werden sie ohne klaren Termin für eine Antwort vertröstet? Natürlich kann der Verkäufer nicht alles sofort wissen, eine ausweichende Antwort ist aber immer ein Anlass zur Sorge. Das gleiche gilt wenn sie statt „ja“ oder „nein“ mit „vielleicht“ abgespeist werden, lassen sie sich nicht darauf ein.

Bekommen sie den Kaufvertrag rechtzeitig vorher zur Prüfung oder macht das Schwierigkeiten. Gibt es eine klare schriftliche Auskunft über die anfallenden Nebenkosten wie Notar, Makler, Gebühren und anderes?

Drängt der Verkäufer zum Kauf oder nimmt er sich die Zeit alles sorgfältig zu erklären und alle Fragen genau zu beantworten? Ist er immer telefonisch oder per E-Mail erreichbar wenn Sie Fragen haben? Kümmert er sich persönlich um ihre Anliegen oder verweist er auf andere Mitarbeiter? Spricht er den Kaufvertrag in Ruhe mit ihnen durch?

9. Betreuung während der Bauzeit

Wer ist nach dem Kauf für sie und ihre Fragen zuständig? Sehen sie nur ein Gesicht oder müssen sie sich mühsam von einem Zuständigen zum Anderen durchfragen. Der Verkäufer oder die Verkäuferin sollten während der gesamten Bauabwicklung ihre Ansprechpartner, ihr Anwalt innerhalb der Bauträgerfirma, sein. Sie kennen die Organisation innerhalb der Firma nicht. Umso wichtiger ist es dass jemand für sie da ist der Ihnen immer, und nicht nur während der Geschäftszeiten, zur Verfügung steht wenn sie sich unsicher fühlen. Deshalb ist es wichtig dass sie es nicht nur mit einem Makler zu tun haben der auf Provisionsbasis arbeitet sondern ihr Haus direkt vom Bauträger der es baut kaufen.

Lassen sie sich im Vertrag zusichern dass während und nach der Bauzeit jede ihrer Anfragen spätestens nach drei Werktagen sachlich beantwortet wird. Ihnen nutzt kein Formbrief sondern nur eine Antwort die sachlich auf ihre Probleme eingeht.

Die Beziehung zum Verkäufer muss auch nach der Fertigstellung des Hauses greifen damit sie sich nicht selbst mit Handwerkern herumschlagen müssen wenn kleine oder größere Probleme auftreten.

Ein Verkäufer der sich nach dem Abschluss des Vertrages oder nach dem Einzug nicht mehr um ihre Probleme kümmert ist nur finanziell interessiert. Stellen sie vorher sicher dass sie in guten Händen sind. Fragen sie vorhandene Kunden.

10. Sicherheit für sie und ihre Familie

Natürlich wollen sie während der Bauzeit den Fortgang der Bauarbeiten besichtigen. Stellen Sie vorher sicher dass der Bauträger über die notwendigen Versicherungen verfügt falls es zu einem Unfall kommen sollte. Kinder gehören nicht auf die Baustelle. Aber ihre eigenen Besuche sollten abgesichert sein. Auch Schutzhelme sollten bei der Bauleitung für sie zur Verfügung stehen.

11. Noch ein guter Rat

Ein Haus ist die wahrscheinlich größte Anschaffung in ihrem Leben, die Sicherung der Zukunft ihrer Familie. Je sorgfältiger sie prüfen desto besser ist es. Bunte Prospekte ersetzen nicht die Sicherheit eines zuverlässigen Partners. Scheuen sie sich nicht auch kleine Punkte nachzufragen. Sie geben nie wieder im Leben soviel Geld auf einmal aus und zahlen lange Jahre ihre Hypotheken ab. Wenn jemand für ihre Fragen kein Verständnis hat ist es mit Sicherheit der falsche Partner für den Bau ihres Traumhauses.

Noch eines: sehen Sie sich andere Baustellen der Firma vor Vertragsabschluss an. Liegen Materialien, Dreck, Abfälle und Schutt wahllos herum? Sind die Räume im Rohbau sauber oder stolpern sie überall über die Hinterlassenschaften der Handwerker. Schon daran können Sie erkennen ob sie es mit einer Firma zu tun haben die ordentlich und überlegt mit guter Bauleitung arbeitet oder ob sie vorsichtig sein sollten was die Qualität der Arbeit angeht.

12. Zum Schluss

Bitte haben sie Verständnis dafür dass die vorstehenden Ratschläge nicht vollständig sein können und nicht in jeder Situation voll zutreffen. Auch kann sich die Rechtsprechung ändern. Diese Checkliste kann die Beratung durch Notar, Anwalt und beeidigten Sachverständigen nicht ersetzen sondern nur Hinweise für ihre Aufmerksamkeit geben. Seien sie vorsichtig, die Kosten für einen guten Berater sind sehr viel geringer als später auftretende Probleme.

Aber seien sie auch bei der Wahl eines Beraters auf der Hut. Am besten ist es wenn er vor dem Studium eine handwerkliche Ausbildung

durchgemacht hat und selbst mitten in der Praxis steht. Ein reiner Theoretiker kann ihnen nicht viel helfen, suchen sie eher nach einem Generalisten statt nach einem Spezialisten der das eigene Fachgebiet überbewertet. Es ist wie beim Arzt, Erfahrung ist mehr wert als angelerntes Wissen. Hinweise können ihnen in den meisten Fällen Handwerkskammer oder Industrie- und Handelskammer geben. Fragen sie den Berater wie viel Häuser in ihrer Preisklasse er schon gebaut hat dann sind sie einigermaßen sicher dass sie in den richtigen Händen sind.

Wir hoffen dass diese Checkliste und die darin enthaltenen Ratschläge ihnen helfen die Spreu vom Weizen zu trennen damit sie und ihre Familie das Wohnerlebnis haben dass sie für ihr gutes Geld verlangen können.

Viel Freude am neuen Heim.