



Alle Rechte vorbehalten ! Nachdruck oder Kopie, auch auszugsweise nicht gestattet ! Informationsblatt !  
Aus dem Inhalt können keine Ansprüche gegen den Verein geltend gemacht werden !

## **Vorbemerkung**

Der Erwerb einer Immobilie, einer Eigentumswohnung oder eines Grundstückes, um darauf ein Haus zu bauen, ist eine schwerwiegende Entscheidung im Leben eines Menschen. Der Bau- oder Kaufwillige muss zahlreiche Sonderfachleute kontaktieren, langfristig bindende Verträge unterschreiben und sieht sich einer Flut von Informationen ausgesetzt. Die Haus & Grund-Vereine können nicht alles bis in jedes Detail klären, werden allerdings in der tagtäglichen Arbeit mit den Problemen der Bauherren und Käufer konfrontiert. Daraus ergibt sich ein großer Erfahrungsschatz, der an den Neuling weitergegeben werden kann und der hilft, schwerwiegende Fehler zu vermeiden.

### Im folgenden einige Hinweise:

## **Die Kaufentscheidung**

Wert und Wertentwicklung einer Immobilie wird überwiegend durch die Lage bestimmt. Alles andere ist reparabel und veränderbar, die Lage nicht.

## **Eigentumswohnung oder Haus?** (siehe auch Merkblatt „Wohnungseigentum“)

Die Eigentumswohnung ist in der Regel billiger oder pflegeleichter. Der Verwalter hält das Haus instand, muss allerdings auch bezahlt werden. Die Gemeinschaft kann allerdings mehrheitlich Entscheidungen auch gegen Ihre persönlichen Interessen treffen. Jeder Einzelne der Gemeinschaft ist als Gesamtschuldner voll in der Haftung.

Reihen- oder Einzelhaus ist der Regel teurer, weniger kommunikativ angelegt und die Organisation der Instandhaltung obliegt dem Eigentümer. Dafür sind Gestaltungsspielräume und Nutzungsmöglichkeiten wesentlich umfangreicher.

### Faustregel:

Für ein älteres Ehepaar, das sich um nichts mehr kümmern will, ist die Eigentumswohnung wahrscheinlich günstiger. Die junge Familie mit Kindern ist im Einzel- oder Reihenhaus besser aufgehoben.

## **Welcher Standort?**

Ein zunächst teureres innerstädtisches Grundstück kann über Jahre hinweg billiger sein. Zweitauto, Benzinmehrkosten, höhere Gebühren und Anschlussbeiträge auf Grund flächenhafter Siedlungsstrukturen müssen durchgerechnet werden. Stadtgrundstücke sind in der Regel wertstabiler und haben eine bessere Wertentwicklung. Die eigene Familienentwicklung, die berufliche Entwicklung und das Kommunikationsbedürfnis spielen eine weitere entscheidende Rolle. Standortqualität kann sich ändern. Auskunft gibt die örtliche Bauleitplanung der Gemeinde. Denken Sie daran: Bei degressiver Bevölkerungsentwicklung kann es in ca. 20-30 Jahren zu einem Preisverfall bei Eigenheimen kommen. Wertstabil sind nur Häuser in guten Lagen!

## **Von wem kaufen?**

Am günstigsten kauft es sich direkt vom Eigentümer, ohne dabei eine Verpflichtung zum Bau einzugehen. Beim Makler wird die Maklercourtage (wenn Sie ihn selbst beauftragen, ggf. auch ein Aufwendersersatz) fällig. Wenn Sie von Bauträgern, d.h. Land mit Bauverpflichtung eines bestimmten Hauses kaufen, zahlen Sie die Grunderwerbssteuer nicht nur für das Grundstück, sondern auch für das noch nicht gebaute Haus. Zwar wird gegenwärtig die Verfassungskonformität der Grunderwerbssteuer für selbstgenutztes Eigentum überprüft, der Ausgang ist allerdings völlig offen.

## **Der Notarvertrag**

Der Notar ist weder Interessenvertreter des Käufers, noch des Verkäufers. Ihm obliegt lediglich, den Willen der Vertragsparteien juristisch exakt umzusetzen. Einfach ausgedrückt: Er kann Ihnen nicht sagen, dass Sie übers Ohr gehauen werden.

### Tipp:

Der Notar ist verpflichtet, Ihnen einen Entwurf des Verträge 14 Tage vor dem Beurkundungstermin zuzuleiten, Nutzen Sie die Frist, um sich bei Haus & Grund oder einem Anwalt beraten zu lassen! Nehmen Sie Einsicht im Grundbuch, im Baulastverzeichnis und fragen Sie bei Stadt oder Gemeinde nach offenen Erschließungs- oder Ausbaubeiträgen. Beachten Sie, dass zwischen wirtschaftlichem Übergang (Sie werden Besitzer) und Eigentumsübergang (Sie werden im Grundbuch eingetragen) ein Unterschied besteht! Erkundigen Sie sich, ob überhaupt gebaut werden darf und nehmen Sie ggf. eine Rücktrittsklausel im Vertrag auf. Die Kosten des Notars berechnen sich nach dem Wert der Sache und nicht nach dem Zeitaufwand. Sie haben also Zeit, jede Formulierung, die unklar ist, zu hinterfragen.

## Der Architektenvertrag

Falls das Haus nicht von einem Bauträger erstellt wird, benötigen Sie einen Architekten oder Bauingenieur. Der Architekt ist Ihnen verpflichtet und nicht der Baufirma. Sie schließen mit ihm einen Vertrag ab, der unterschiedliche Leistungsstufen enthalten kann. Wird der Architekt von der Baufirma oder dem Bauträger beauftragt, vertritt er natürlich auch deren Interessen und wird in der Regel nur bis zur Stufe des Bauantrages mitarbeiten. Bauüberwachung und Abnahme sind dann Ihre Sache.

## Der Bau- und Werkvertrag

Prüfen Sie sehr sorgfältig, was Sie unterschreiben! Die VOB sollten Sie möglichst nicht vereinbaren! Sie ist für öffentliche Bauherren. Also: Werkvertrag nach BGB! Und: Ab 2018 haben Sie ein Widerrufsrecht von 14 Tagen!

### Wichtige Hinweise sind:

- Exakten Baubeginn und Bauzeitgarantie vereinbaren, für Verbraucher ist das ab 1.1.18 in § 650k BGB vorgeschrieben
- Detailliertes Leistungsverzeichnis fordern (genaue Typangaben z. B. der Heizung, der Fenster, der Fliesen usw., keine allgemeinen Beschreibungen),
- Nebenleistungen vereinbaren (wer bezahlt Versicherung, Wasser, Energie und Heizung),
- Sonderleistungen exakt preislich festlegen,
- Zwischenabnahmen vereinbaren (z.B. Rohbauabnahme),
- Vertragsstrafen konkret vereinbaren (z.B. 0,2 % der Bausumme pro Tag, auf max. 5 % der Bausumme begrenzt 10 % sind ab 2003 unwirksam ( BGH-Urteil VII ZR 210/01)
- Sicherheitsleistung extra vereinbaren (z. B. 5 % der Auftragssumme für 2 Jahre), die durch Bürgschaft abgelöst werden kann,
- Nicht nur Festpreis, sondern Pauschal festpreis festlegen.

## Die Finanzierung, Fördermittel und Eigenleistung (siehe dazu Merkblatt Baufinanzierung)

Die eigene Leistung vorsichtig einschätzen! Eigenleistung muss im Bauablauf eingetaktet sein, kann u. U. die Bauzeit und damit auch die Baukosten erhöhen. Auf Fördermittel besteht bis auf die Eigenheimzulage kein durchsetzbarer Rechtsanspruch. Landesfördermittel können erst eingerechnet werden, wenn der Bewilligungsbescheid erteilt worden ist. Keine neuen Bausparverträge abschließen, nur bereits fast zuteilungsreife Bausparverträge in die Finanzierung einbeziehen. Bei den derzeit niedrigen Zinsen die Tilgungsleistung höher ansetzen, so dass insgesamt eine Annuität von mindestens 6-8 % erreicht wird. Damit sind auch steigende Zinsen bei der Umschuldung verkraftbar.

## Die Bauphase

Falls kein Architekt eingeschaltet ist, muss der Bauherr genügend sachkundig sein, um den Bauablauf beurteilen zu können. Führen Sie ein Bautagebuch, in dem sämtliche Besprechungen, Festlegungen und auch Skizzen über Ausführungen schriftlich festgehalten werden und beide Teile abzeichnen. Bei Ausführungsänderungen sichern Sie ab, dass sich nicht der vereinbarte Pauschal festpreis erhöht! Protokollieren Sie Zwischenabnahmen z. B. Nach- messen der Grundplatte, Nach- messen der Raumgrößen, der Fensteranordnung usw. Diese Probleme sind später nach dem Ausbau nicht mehr änderbar und Sie können nur noch Minderung, keine Veränderung mehr erreichen. Dokumentieren Sie den Baufortschritt mit Videokamera und Fotos. Damit wissen Sie später noch, wo Kabel und Rohre liegen. **Haus & Grund - Mitglieder erhalten eine Baubetreuung über die Kooperation mit dem Vorteilspartner DEKRA zum Sonderpreis!**

## Die Abnahme

Verlangen Sie eine förmliche Abnahme des Objektes, ziehen Sie einen Sonderfachmann hinzu und machen Sie ein schriftliches Abnahmeprotokoll, in dem sämtliche Mängel und Unklarheiten festgehalten werden. Falls nicht vertragsgemäß gearbeitet wurde, dokumentieren Sie das durch einen Vorbehalt im Protokoll. Ohne Vorbehalt gilt auch eine abweichende Ausführung (soweit sie erkennbar ist), und eine verspätete Fertigstellung als abgenommen. Die Abnahme kann nur verweigert werden, wenn größere Mängel die Benutzung des Objektes unmöglich machen. Kleinere Mängel sind konkret aufzulisten, und es sind Termine für ihre Beseitigung zu setzen. Ziehen Sie ein, so ist die Abnahme mit Beginn der Benutzung erfolgt, soweit nichts anderes vereinbart ist.

## Die Gewährleistung

Erkannte Mängel sind sofort nachweisbar anzuzeigen. Es ist eine zumutbare Frist für die Beseitigung zu setzen und ggf. eine Ablehnungsandrohung anzufügen. Sie enthält die Formulierung, dass Sie die Leistung des zur Gewährleistung Verpflichteten nach der Fristsetzung eines bestimmten Termins ablehnen und eine andere Firma beauftragen werden. Haben Sie eine Sicherheitsleistung, können Sie im angemessenen Umfang darauf zurückgreifen. Ansonsten ist es notwendig ggf. Klage auf Vorschuss auf Grundlage eines Kostenvoranschlages einer anderen Firma zu stellen. Ist der Mangel nicht offensichtlich bzw. strittig, muss ggf. vor Instandsetzung eine Beweissicherung erfolgen.

**Nähere Informationen erhalten Sie bei Ihrem Verein.**

**Landesverband Haus & Grund Sachsen-Anhalt e. V.**