

Kaufen beim Bauträger Wohnen in der City

Der Trend geht zum Wohnen in der Stadt. Immer mehr Menschen ziehen in Eigentumswohnungen in der City. Beliebt sind neben auf neuesten Stand renovierten Stil-Altbauten vor allem schicke Neubauanlagen mit komfortabler Infrastruktur und guten Wiederverkaufschancen. Solche Immobilien werden in der Regel nur von Bauträgern angeboten. Bauträger sind eine besondere Art der Baufirma. Sie unterliegen der MaBV, der Makler- und Bauträgerverordnung, die ihrer Arbeit einen gewerberechtlichen Rahmen gibt. Das Bauträgergeschäft ist komplex und birgt für private Bauherren enorme Risiken – bis hin zum kompletten Verlust des finanziellen Einsatzes, falls der Bauträger Insolvenz anmeldet.

Bauträger ist Bauherr!

Typisches Merkmal aller Bauträger: Sie bauen stets auf eigenem Grundstück und sind deshalb im bauordnungsrechtlichen Sinn immer die Bauherren. Bauträger übernehmen in den Städten große Areale oder Filetstücke, entwickeln und bebauen sie und vermarkten die Wohnungen einzeln. Bauträger planen, bauen und verkaufen dabei immer in Eigenregie. Bis zum Schluss bleiben sie selbst Eigentümer des Objektes. Privatleute, die vom Bauträger Neubau, Altbau oder Wohnung kaufen, werden daher oft als Erwerber oder Käufer bezeichnet.

Wer ist wer am Bau?

Bauträger bieten auch Einfamilienhäuser an, oft auch Reihen- oder Doppelhäuser – immer in Verbindung mit dem Grundstück. Wer dagegen ein eigenes Grundstück besitzt, der baut in der

Regel mit dem Generalüber- oder -unternehmer, kurz GÜ oder GU. Auch sie bieten Schlüsselfertigimmobilien, bauen aber stets auf dem Grundstück der Bauherren. Manche Bauherren beauftragen auch selbst einen freien Architekten und ziehen den Hausbau mit dem Experten nach eigenen Ideen hoch. Was die verschiedenen Partner am Bau eint oder auch voneinander unterscheidet und wo die Probleme und Risiken für private Bauherren jeweils liegen, das lesen Sie im VPB-Ratgeber „Wer ist wer – die Partner am Bau“, kostenloser Download unter nebenstehendem QR-Code.



Käufer müssen Risiken kennen!

Am Bauträger führt in den boomenden Städten aktuell fast kein Weg vorbei. Wer eine Neubaueigentumswohnung haben will, der muss in der Regel beim Bauträger kaufen. Grundlage des Wohnungskaufs ist immer der Bauträgervertrag. Seit dem Inkrafttreten des neuen Bauvertragsrechts Anfang 2018 sind die Bauträgerverträge, die Erwerber mit Bauträgern schließen, erstmals gesetzlich geregelt. Was Sie beim Bauträgervertrag im Einzelnen wissen und beachten sollten, lesen Sie im VPB-Ratgeber „Bauträgervertrag“



In diesem Vertrag müssen alle Details geregelt werden, von der Art und Ausstattung der Immobilie, über die späteren Eigentumsverhältnisse, die

Zahlungsmodalitäten bis hin zu Terminen und Sicherheiten. Fester Bestandteil jedes Bauvertrags ist die Baubeschreibung. In der Regel gibt es einen Zahlungsplan. Ob alles korrekt ist und die eigenen Wünsche berücksichtigt werden, sollten Käufer vom unabhängigen Sachverständigen vor der Vertragsunterzeichnung prüfen lassen. Das ist wichtig, denn ein Widerrufsrecht gibt es beim Bauträgervertrag nicht! Was beim Notar beurkundet wird, das gilt!

Nicht auf den Notar verlassen!

Käufer sollten sich bei der Beurteilung des Bauträgervertrags nicht auf den Notar verlassen. Notare sind nicht für die Vertragsinhalte verantwortlich. Sie müssen nicht prüfen, ob der Vertrag den Käufer einseitig benachteiligt. Das müssen Käufer selbst erledigen. Dabei unterstützen sie die unabhängigen VPB-Berater und die Fachanwälte aus dem VPB-Netzwerk.

Angebot und Nachfrage

Da die Nachfrage aktuell in Deutschlands Städten groß und das Angebot überschaubar ist, ist das Nachverhandeln oder Durchsetzen eigener Wünsche für einzelne Käufer oft nur schwer bis unmöglich. Wird ein potenzieller Käufer als kritisch empfunden, bekommt er oft die Wohnung nicht, beobachtet der VPB.

Problematisch ist auch die laufende Baukontrolle auf Bauträger-Baustellen. Weil der Bauträger selbst Planer und Bauherr in einer Person ist, kontrolliert er sich selbst. Häufig versucht er sogar, den Käufern den Zutritt zur Baustelle zu verwehren. Das ist zwar nachvollziehbar, sonst laufen Hunderte am Wochenende über die Baustelle, aber Kontrolle muss sein. Bauherren sind gut beraten, wenn Sie selbst den VPB-Berater als unabhängigen Experten mit der laufenden Bau- und Qualitätskontrolle beauftragen. Der Sachverständige schaut

dabei nicht nur auf die einzelne Wohnung, also das Sondereigentum, sondern kontrolliert auch das ungleich wertvollere Gemeinschaftseigentum, denn jeder einzelne Wohnungseigentümer haftet ja für den Gesamtkomplex. Im Idealfall schließen sich mehrere Bauherren zusammen und beauftragen die Baukontrolle gemeinsam.

Was tun, wenn die Insolvenz droht?

Die Pleite des Bauträgers ist der Super-Gau für Käufer, denn bei Bauträgern droht der Totalverlust des investierten Geldes. Rutscht die Firma während des Bauens in die Insolvenz, sollten Käufer mit Bedacht handeln. Unterstützung bekommen sie von ihrem VPB-Berater und den Fachanwälten im VPB-Netzwerk. Lesen Sie mehr dazu im VPB-Ratgeber „Bauträger pleite! Was nun“



Checkliste:

Wenn Sie sich für ein Bauträgerobjekt interessieren, dann sollten Sie so vorgehen:

Baufirma checken mit Creditreform oder Schufa

Referenzen einholen

Vertrag vor der Beurkundung vom unabhängigen Experten prüfen lassen!

Sicherheiten für den Fall der Insolvenz des Bauträgers verhandeln

vertraglich vereinbaren, dass der eigene Sachverständige die Baustelle kontrollieren darf

schnell Kontakte mit weiteren Käufern aufnehmen und sich zusammenschließen

Bau- und Qualitätskontrolle bei einem eigenen Sachverständigen (z.B. VPB) beauftragen, über Kostenteilung mit den Nachbarn sprechen

Feste Termine vereinbaren:

Baubeginn, Bauzeit und Fertigstellungstermin

Termine mit Vertragsstrafen verknüpfen

Abschläge nur voll bezahlen, wenn Ihr Sachverständiger bestätigt:

Bauabschnitt ist fertig und mängelfrei

So helfen Ihnen die VPB-Berater:

Prüfung der Baubeschreibung

Kontrolle der Baupläne und Unterlagen

bautechnische und Vollständigkeits-Prüfung des Vertragsentwurfs vor der Beurkundung

Laufende Bau- und Qualitätskontrolle während der Bauzeit auch für das Gemeinschaftseigentum

Unterstützung bei der Abnahme

spätere Kontrolle auf Mängel während der Gewährleistungsphase