

Damit das Traumhaus nicht zum Albtraum wird

Wer sich den Traum vom Eigenheim erfüllen will, steht vor einer wichtigen Aufgabe: den richtigen Bauträger zu finden. Denn in der Branche gibt es viele, die gerne mal tricksen.

Von Tanja Vedder



Das Haus ist halbfertig und der Bauträger pleite: Eine Insolvenz ist das größte Risiko beim Hausbau. Angehende Eigentümer sollten daher im Vorfeld gut recherchieren

© Colourbox

Tanja Vedder

Kurz vor Weihnachten 2008 ging es endlich in die eigenen vier Wände - doch nur wenig später kam für Familie Rudolf aus Hamburg das böse Erwachen: Ihr Bauträger ging pleite, und die Baustelle rund ums Haus glich zu dieser Zeit noch einem Trümmerfeld. Nur rohe Erde dort, wo eigentlich Terrasse und der Gemeinschaftsgarten entstehen sollten. Provisorische Haustüren und blanker Putz anstatt der bestellten hölzernen Hausverkleidung. Und schon gar keine Spur von den versprochenen Parkplätzen. "Es war der blanke Horror, so hatten wir uns das Weihnachtsfest sicherlich nicht vorgestellt", erinnert sich Sophia Rudolf (Name von der Redaktion geändert) heute.

Die Geschichte der Rudolfs steht exemplarisch für abertausende enttäuschte Immobilienbesitzer in Deutschland. Laut dem Statistischen Bundesamt meldeten auch im vergangenen Jahr über 500 Unternehmen im Hochbau Insolvenz an. Oft liegen die Gründe in schlechter Wirtschaftsplanung, denn viele Betriebe arbeiten am Rande der Kostendeckung. Meist rechnet sich der Bau erst, wenn die allerletzte Wohnung oder das allerletzte Haus verkauft wurde.

Schlechte Vorbereitung

Dass immer noch viele angehende Häuslebauer sich auf solche holperigen Abenteuer einlassen, liegt an mangelnder Prüfung und Vorbereitung, ist sich der auf Baurecht spezialisierte Rechtsanwalt Michael Scheffelt sicher. "Beim Kauf einer Stereoanlage informieren sich die Deutschen umfassender als beim Kauf eines Hauses", sagt er. Dabei bestehe das größte Risiko beim Hausbau in einer Insolvenz des Bauträgers. "Wenn die Firma mitten in der

Bauphase pleite geht, wird das Ganze um ein Vielfaches teurer. Die Ausgaben für den Notar sind weg. Und die Firmen, die dann mit dem Weiterbau beauftragt werden, nutzen diese Situation in der Regel aus", warnt der Münchener Experte.

Mehr zum Thema

[Eigentümergebiet](#) [Haus & Grund](#)
[Verband Privater Bauherren \(VPB\)](#)
Auf den Seiten des VPB bekommen Sie die [Makler- und Gebührenverordnung zum Download \(PDF\)](#)
[Bauherren-Schutzbund](#)
Der Bauherren-Schutzbund bietet verschiedene [Ratgeber rund um den Bau](#) wie etwa:
[Typische Vertragspartner beim Hauskauf](#)
[Prüfsteine zum Bauvertrag](#)
[Der Bauträger-Vertrag](#)
[Prüfsteine zur Bau- und Leistungsbeschreibung](#)

Woran aber kann der Laie einen guten Bauträger überhaupt erkennen? Zunächst einmal sollten sich Interessenten von der Arbeit der ausgewählten Firma überzeugen, empfiehlt der Architekt Thomas Penningh, der auch Präsident des Vereins Privater Bauherren (VPB) ist. Etwa, indem sie bereits fertiggestellte Bauten persönlich besichtigen. Ein seriöser Bauträger wird auch nicht zögern, zufriedene Kunden zu benennen. Ein Gespräch mit diesen ehemaligen Kunden kann für Aufschluss sorgen, ob damals alles glatt gegangen ist.

Wem die Meinung anderer nicht reicht, der kann als weitere Möglichkeit auch Wirtschaftseinkünfte über das Unternehmen einziehen. Mitglieder in Vereinen wie dem VPB, dem Bauherren-Schutzbund oder der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus &

Grund erhalten solche Bonitätsinformationen etwa von der Schufa meist zu verringerten Gebühren. Ansonsten werden beispielsweise bei Creditreform zwischen 20 und 40 Euro fällig.

Auch Recherchen zur Historie des Unternehmens können Nützliches zutage bringen. Handelt es sich um einen alteingesessenen und schon lange im Baubereich tätigen Betrieb? In diesem Fall kann der Kunde schon eher darauf vertrauen, dass er den richtigen Partner für sein Bauvorhaben gefunden hat. "Unternehmen, die ursprünglich aus dem kaufmännischen Bereich kommen, seien dagegen mit Vorsicht zu genießen, warnt Penningh. Kritisch sind auch sogenannte Projekt GmbHs, die eigens für den jeweiligen Hausbau gegründet werden und deren pflichtgemäßes Eigenkapital mit 25.000 Euro minimal ist.

Bauverträge oft viel zu schwammig formuliert

Ein weiteres großes Problem beim Bauen: Es muss sich gar nicht um ein schwarzes Schaf der Branche handeln, auch seriöse Unternehmen werden natürlich versuchen, ein gutes Geschäft zu machen. Was der Kunde nicht fordert, wird deshalb auch freiwillig kaum geboten. Der größte Stolperstein ist daher bei allen Firmen der Bauvertrag selbst. Aber genau hier trennt sich auch die Spreu vom Weizen. Ein guter Bauträger unterscheidet sich vom schlechten vor allem durch seine Verhandlungsbereitschaft, der Transparenz und den gebotenen Sicherheiten, meint der VPB-Vorstandsvorsitzende Penningh.

Transparenz ist jedoch oft Mangelware. Denn egal, was der Bauträger dem Kunden an schönen Bildchen und Prospekten gezeigt hat: Am Ende zählt der Vertragstext - jedoch sei fast die Hälfte aller Verträge nicht ausreichend ausformuliert, warnt der Bauherren-Schutzbund (BSB) in Berlin. Die Bau- und Leistungsbeschreibungen seien oft unvollständig und zu unkonkret. Sei es beim Leistungsumfang, bei der Beschreibung der Baukonstruktion, bei Baustoffen und Baumaterialien sowie bei der technischen Ausstattung. Genau diese Lücken gilt es bei der

Vertragsgestaltung nun zu stopfen, anderenfalls riskieren Sie als Auftraggeber, dass Sie am Ende Ihr Traumhaus nicht mehr wiedererkennen.

Investition in professionelle Hilfe lohnt

Doch welcher juristische Laie, der über seinem Vertrag brütet, wird solche Fallstricke schon auf Anhieb sehen? Nehmen Sie sich deshalb am besten einen Experten zur Seite, der den Vertrag auf Herz und Nieren prüft. Spezialisierte Anwälte und Sachverständige übernehmen diesen Job für etwa 600 Euro. Das ist gut angelegtes Geld - gemessen an dem Ärger, der Zeit und den hohen Zusatzkosten, die eine solche Überprüfung sparen kann.

In jedem Fall sollte auch ein Sachverständiger die Baubeschreibung überprüfen, denn gerade hier sind die Anbieter oft sehr vage und lassen sich selbst damit viel Freiraum etwa bei der Wahl der Materialien oder der Bauweise", sagt Baurechtler Scheffelt. Experten wie Architekten und Ingenieure haben den geschulten Blick dafür, um solche zu unkonkreten Angaben zu erkennen.

Gerne schummeln unseriöse Bauträger auch für sie vorteilhafte Klauseln in den Vertrag. Etwa solche, mit denen sie sich Material- und Konstruktionsänderungen vorbehalten. "Solche Klauseln sind für den Kunden nachteilig, auch wenn dabei angeblich der Bauwert nicht beeinträchtigt wird", wie der VPB erläutert. Auf die krumme Tour versucht es die Baufirma auch, wenn sie das alleinige Hausrecht für sich auf der Baustelle beansprucht. Heißt: Für den Bauherrn würde es in dem Fall schwierig nachzuprüfen, ob alle Arbeiten tatsächlich vertragsgemäß erledigt werden.

Kosten von mehreren Tausend Euro

Eine weitere gängige Masche der Bauträger: In den Angeboten werden zusätzlich anfallende Kosten verschwiegen, etwa für notwendige Anschlüsse oder die Deponierung des Erdaushubs. Ist der Auftrag erst unterzeichnet, bleibt dem Bauherrn oft nichts anderes übrig, als diese Arbeiten hinterher noch Auftrag zu geben. Oft kommen so noch Kosten von mehreren Tausend Euro zusammen.

Jurist Scheffler rät daher, den Vertrag so detailliert wie möglich aufzusetzen. Folgende Bereiche sollten dabei abgedeckt sein

- Formalia wie Baugenehmigung, Teilungserklärung und Lastenfreistellung
- Leistungen
- Materialien
- Fristen
- Zahlungsplan

Einen Blick sollten Sie auch in das Gutachten zum Grundstück werfen - beziehungsweise vom Experten werfen lassen. Verweigert der Bauträger dies, verbergen sich möglicherweise Risiken im Boden.

Unlautere Kungelei mit dem Abschlag

Aufhorchen sollten Sie zudem, wenn Ihr Gegenüber enorm hohe Abschlagszahlungen verlangt. Denn die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) macht hier ganz konkrete Vorgaben: Nach Beginn der Erdarbeiten dürfen beispielsweise 30 Prozent der Bausumme erhoben werden, weitere 28 Prozent nach Fertigstellung des Rohbaus.

"Eine Firma, die aber nach dem Rohbau schon eine Abschlagszahlung von 75 Prozent verlangt, ist unseriös," so Penningh. Ein solches Vorgehen fiele dann unter die Kategorie "Betrug". Abzuraten ist ganz klar auch von Extremfällen, wo bereits Abschlagszahlungen fällig werden, ohne dass der Bautrupp auch nur einen Finger auf der Baustelle krumm gemacht hat. "Am besten geschützt ist ein Bauherr in jedem Fall, wenn er die Einhaltung der Voraussetzungen des Zahlungsplans überprüft", sagt Anwalt Scheffelt - also: ob der vom Bauunternehmen abgerechnete Leistungsstand auch wirklich erbracht wurde.

Um auf Nummer sicher zu gehen, sollten Sie als Kunde bis zur Hausübergabe insgesamt nur 95 Prozent der anfallenden Summe tilgen. Außerdem empfiehlt Penningh, auf Sicherheiten zu bestehen, die der Bauträger mit seiner Bank vereinbart. Da ist zum einen die sogenannte Fertigstellungsbürgschaft. Sie soll dem Kunden Geld garantieren, für den Fall, dass der Bauträger noch während der Bauphase pleite geht. Per Gesetz sind fünf Prozent der Bausumme vorgesehen, doch angemessen seien hier etwa 30 bis 40 Prozent, so Penningh. Eine solche Bürgschaft ist ein deutliches Indiz für die Bonität des Bauträgers. Allerdings werden die Kosten hierfür in der Regel auf den Erwerbpreis aufgeschlagen.

Hinzukommen sollte noch eine Gewährleistungsbürgschaft über fünf Prozent der Bausumme. Falls nämlich der Bauträger während der anschließenden fünfjährigen Gewährleistungsfrist Insolvenz anmelden muss, ist immer noch Geld da, um eventuell notwendige Reparaturen zu begleichen.

Schleppende Arbeiten deuten auf Pleite

Woran hätten nun die Rudolfs die drohende Insolvenz ihres Bauträgers erkennen können? Zum Beispiel daran, dass auf der Baustelle plötzlich alles etwas schleppender ging. Auch wenn Arbeiten schlampig durchgeführt werden oder Subunternehmen sogar die Tätigkeit einstellen, sind dies erste sichtbare Alarmzeichen einer sich anbahnenden Pleite. Experten raten deshalb immer wieder dazu, einen Bausachverständigen hinzuzuziehen. Für etwa 1800 Euro begleiten solche Profis den Hausbau vom ersten Spatenstich bis zur Endabnahme, und können so während der Bauphase den Kunden alarmieren. Außerdem entdecken sie viel schneller eventuellen Pfusch am Bau. Ganz zu schweigen davon, dass mit ihrer Hilfe der Kunde beim Bauträger viele Zusatzleistungen herauskitzeln kann, die er allein wohl nie bekäme.

Drei Jahre nach dem Einzug ist bei den Rudolfs in Hamburg endlich Normalität eingetreten. Garten, Hausverkleidung und Parkplätze sind endlich fertig, doch die Familie hat um ihr Geld noch lange kämpfen müssen. "Würden wir noch einmal bauen, würden wir sicher vieles anders und einiges besser machen", sagt Sophia Rudolf.

Von Tanja Vedder

ERFAHREN SIE MEHR:

BAUEN ODER KAUFEN

So wird der Traum vom Eigenheim wahr

MACHEN SIE DEN TEST

Sind Sie fit für Wohneigentum?

NACH MISSBRAUCHSVORWÜRFEN

Weinsteins Filmstudio meldet Insolvenz an

SURF SHACK

Diese traumhafte Hütte kommt im Karton und kann von Laien aufgebaut werden

BAUEN UND SANIEREN

Energie sparen und mehr Komfort: Wann sich die Wärmedämmung lohnt



FORWARD-DARLEHEN-VERGLEICH
Finden Sie den passenden Anbieter

JETZT VERGLEICHEN

BAUEN UND SANIEREN

Solarthermie - wenn Sonnenstrahlen für Heizung und Warmwasser sorgen

ENERGIEVERBRAUCH

In diesem Haus kosten Strom und Heizung nur zwei Euro im Jahr

SHOPPING

Schäppchenalarm bei Alexa & Co.

SOLARTHERMIE, DÄMMUNG UND CO.

So gelingt die Energiewende fürs eigene Haus

FEHLENTSCHEIDUNG HAUSKAUF

Trautes Heim. Glück. Allein: Ich habe ein Haus gekauft und es bereut



BAUGELD-VERGLEICH
So finanzieren Sie Ihr Haus günstig

JETZT VERGLEICHEN

AUS UNSEREM NETZWERK



N-TV.DE
Ford Mustang - Mehr Macho, mehr Muskeln



GALA.DE
Die beliebte Sat.1-Moderatorin ist tot



FAMILIE.DE
5 Eltern-Lektionen, die wir von Kate Middleton lernen können



ONVISTA.DE
Anwalt - Porno-Darstellerin nach angeblicher Affäre mit Trump bedroht

WISSENSCOMMUNITY

Neueste

Meist beantwortete

REISEN NACH THAILAND - HABT IHR...

Hallo Zusammen, ich fliege nächsten Monat nach Khao Lak. Habt ihr einen Tipp für einen tollen Ausflug oder Ausflugsveranstalter? Wir wollen dort mal was ganz besonderes machen und die Grotten mit den Toren. Viele Grüße

WIE KÖNNEN WIR UNSER DRAHTGLAS...

Sir haben ein Drahtglasdach zwischen Haus und Garage, ca.6,00x2,60 m. Es ist ca 12 Jahre alt und ist inzwischen undicht geworden. Alle Versuche es wieder abzudichten mit Glikomil, das Traumsicht zum Altraum wird. Meine frage: kann ich die Glasfläche mit einer transparenten Kunststoffmasse beschichten, damit sie endlich dicht wird ??

WORAUF KOMMT ES BEI EINER MUN...

Ich würde mir gern eine Munddusche zulegen, Weil es etliche verschiedene Modelle gibt, wollte ich mich mal erkundigen, worauf ich Wert legen müsste?

ARBEITLOS NACH ALTERSTEILZEIT

Ich habe mich für ein halbes Jahr arbeitslos gemeldet. Im Anschluss daran werde ich Altersrente beantragen. Muss ich mich um Arbeit bemühen und muss ich mich auf Stellenangebote vom Arbeitsamt bewerben? Gibt es dafür gesetzliche Grundlagen?

FLUGI

Ges
eins
mei
nich
fuhr
Bus:
zusi
ein
für
ang
des
ang
nich
wer
dere
her
mus
Beg
vor
ein
Gep
Lag
nich
ver
war
von
gan
docl