

Das Risiko minimieren

Der Zahlungsplan muss dem Baufortschritt entsprechen

"Dreiviertel aller Bauherren leisten unfreiwillig Vorkasse", kritisiert der Vorsitzende des Verbandes Privater Bauherren (VPB) Jürgen B. Schrader.

„Viele Bauherren haben einen Bauvertrag mit einem überzogenen Zahlungsplan unterzeichnet, und ihr Vertragspartner bittet sie kräftig zur Kasse, bevor die Bauleistungen erbracht sind.“ Dabei gilt am Bau wie überall im Geschäftsleben: Zahlung Zug um Zug und nach erbrachter Leistung.

"Überzogene Zahlungspläne sind im Bauträgergeschäft leider an der Tagesordnung", bemängelt der VPB-Vorsitzende. Sie bergen enorme Gefahren. "Muss der Bauträger Insolvenz anmelden, dann hat der Bauherr das Nachsehen. Er bleibt auf einer unfertigen Bauruine sitzen. Obendrein verliert er das gesamte vorausgezahlte Geld" erläutert Schrader, „denn Bauträger sind in der Regel Gesellschaften mit beschränkter Haftung und haften im Insolvenzfall nur mit dem Gesellschaftsvermögen“. Und das deckt in keinem Fall die Schäden.

Vor solchen finanziellen Katastrophen schützt den Bauherren nur ein solider Zahlungsplan. Dabei sollten folgende Richtwerte zu Grunde gelegt werden: Zum Vertragsabschluss bezahlt der Bauherr nichts. Die erste Rate des Kaufpreises (rund 40 Prozent der Kaufsumme) sind erst nach Fertigstellung des Rohbaus einschließlich der Zimmererarbeiten fällig. Weitere 40 Prozent zahlt der Bauherr Zug um Zug nach der Dacheindeckung und den Dachklempnerarbeiten, nach der abgeschlossenen Rohbauinstallation von Heizung-, Sanitär- und Elektroinstallationen, nach dem Fenstereinbau und der Verglasung, nach den Innenbauarbeiten ohne Beiputz, nach den Estricharbeiten und nach den Fliesenarbeiten im Sanitärbereich.

Ist das Haus auch innen bezugsfertig und sind die Fassadenarbeiten abgeschlossen, sind weitere 15 Prozent der Kaufpreissumme an den Bauträger zu überweisen. „Den Restbetrag von fünf Prozent“, so rät der VPB-Vorsitzende, "sollte der Bauherr grundsätzlich als Gewährleistungssicherheit einbehalten.“ Denn oft treten Schäden erst nach ein paar Jahren auf, aber immer noch innerhalb der Gewährleistungsfrist. Ist die Firma dann nicht mehr am Markt, bleibt der Bauherr auf seinen Schäden sitzen. Solche Gewährleistungseinbehalte müssen vor Vertragsabschluss ausgehandelt und im Bauvertrag entsprechend festgeschrieben werden", rät der Experte. Neben dem Einbehalt des Geldes gibt es auch die Möglichkeit, die fünf Prozent der Bausumme über eine Bankbürgschaft absichern zu lassen.

„Nur wer in Etappen bezahlt, der kann sein finanzielles Risiko minimieren“, resümiert der VPB-Vorsitzende. Er bezahlt immer nur, was er für sein Geld bekommen hat. Geht der Bauträger in Konkurs, dann bleibt dem Bauherrn genügend Geld übrig, um andere Handwerker mit den Restarbeiten zu beauftragen. „Seriose und solvente Bauträger sind mit solchen Zahlungsplänen einverstanden.“

Quelle: das eigene Haus, Messe-Extra 2005, Seite 35