

■ Kauf, Finanzierung, Zahlungsabwicklung

Kaufvertrag

Vor einer Kaufentscheidung ist eine Besichtigung des Kaufobjektes bzw. des Grundstückes, dessen Standort und Umfeld zu empfehlen, um sich einen persönlichen Eindruck von der Immobilienanlage zu verschaffen. Nach einem Kaufentscheid schließt der Käufer einen notariellen Kaufvertrag über die vorgesehene Wohneinheit ab. Voraussetzung für die Bestellung eines Notartermins ist die Unterzeichnung einer Kaufabsichtserklärung, sowie die Vorlage einer Finanzierungsbestätigung eines im Inland ansässigen Kreditinstitutes. Der Kaufvertrag über das Grundstück und das zu errichtende Wohnhaus wird bei einem Notar abgeschlossen. Durch diesen Kaufvertrag ist der Verkäufer, verpflichtet, dieses Wohnhaus gemäß den Bestimmungen der Verweisungsurkunde herzustellen und dem Käufer das Eigentum an dieser Sache zu verschaffen. Der Käufer verpflichtet sich in dieser Urkunde, den Kaufpreis gemäß dem ebenfalls vereinbarten Zahlungsplan zu entrichten.

Um den Anspruch des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem Wohnhaus abzusichern, wird der Kaufvertrag vom Notariat dem Grundbuchamt zur Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Käufers vorgelegt. Erst nach Bestätigung über die Eintragung dieser Sicherung, nach Vorliegen der Baugenehmigung und nach Beginn der Bauarbeiten wird die erste Kaufpreisrate fällig.

Abwicklung im Grundbuch

Nach Absicherung des Käufers durch die Auflassungsvormerkung und nach erfolgter Zahlung aller Kaufpreisraten wird vom Verkäufer beim Notar die Auflassung erklärt, damit die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erfolgen kann. Nach Vollzug der Auflassung ist der Käufer nicht nur wirtschaftlicher, sondern auch juristischer Eigentümer der Immobilie.

Kauf zum Festpreis

Der Kauf eines Wohnhauses vom Bauträger unterliegt den Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung. Darin ist festgelegt, dass der vereinbarte Kaufpreis ein Festpreis ist. Alle angebotenen Leistungen des Bauträgers sind in den Bauplänen und in der Baubeschreibung festgelegt, die Gegenstand des Kaufvertrages werden. Die Gesamtkosten verstehen sich inklusive der gültigen Mehrwertsteuer von 19%. Eine Erhöhung der Mehrwertsteuer geht zu Lasten des Käufers. Mit dem Erscheinen einer neuen Preisliste verliert diese ihre Gültigkeit. Geringfügige Änderungen der angegebenen Wohnflächen und Massen können statisch bedingt auftreten. Alle Angaben unter Vorbehalt.

Zahlung Kaufpreis nach Makler- und Bauträgerverordnung

Der Kauf eines Wohnhauses vom Bauträger unterliegt den Form- und Gestaltungsvorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung, und der übrigen Rechtsprechung dazu. Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wird der Kaufpreis in Raten aufgliedert, die Höhe und die einzelnen Fälligkeitsvoraussetzungen der Raten sind in der MaBv geregelt. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Abwicklung des Zahlungsverkehrs wird für dieses Projekt ein eigenes Projektkonto eingerichtet. Jeder Käufer wird daher seine Zahlungen ausschließlich auf dieses Projektkonto zur Anweisung bringen. Die weitere Gestaltung bzw. die Bereitstellung der Zwischen- und Endfinanzierungsmittel ist Sache des Käufers. Der Verkäufer ist gerne dabei behilflich, die notwendigen Finanzierungsunterlagen zusammenzustellen bzw. bei der Finanzierung mitzuarbeiten.

Zahlungsplan nach Makler- und Bauträgerverordnung

Auf den Festpreis sind vom Käufer folgende Abschlagszahlungen zu leisten:

1. Az	30,0	%	Nach Beginn der Erdarbeiten
2. Az	28,0	%	Nach Rohbaufertigstellung einschließlich der Zimmererarbeiten
3. Az	12,6	%	Nach Fertigstellung der Dachflächen, der Dacheindeckung, der Dachrinnen, ohne Fallrohre und nach Einbau der Fenster einschließlich Verglasung
4. Az	10,5	%	Nach Fertigstellung der Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlage und nach Fertigstellung des Innenputzes, ausgenommen Beiputzarbeiten
5. Az	04,9	%	Nach Fertigstellung der Estricharbeiten und der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich
6. Az	10,5	%	Nach Bezugsfertigkeit, Zug um Zug gegen Besitzübergabe (Abnahme) und nach Fertigstellung des Außenputzes u. der Fassadenarbeiten einschließlich Fallrohre
7. Az	03,5	%	Nach vollständiger Fertigstellung und Fertigstellung der Außenanlage, Verkehrswege etc. und Erfüllung aller vertragsmäßig vereinbarten Leistungen

Der Verkäufer ist verpflichtet, die Fälligkeit der einzelnen Abschlagszahlungen durch entsprechende Bestätigungen des verantwortlichen Bauleiters bzw. Architekten gemäß §52 LBO nachzuweisen. Diese Bautenstandsberichte werden vom Käufer anerkannt und erfolgen jeweils zehn Tage vor dem Zahlungstermin. Die einzelnen Abschlagszahlungen gelten als vereinbarte Vergütung für die bis dahin erbrachten Leistungen des Verkäufers oder seiner Subunternehmer.

Vorstehende Fälligkeitsvereinbarungen für die einzelnen Abschlagszahlungen sind unabhängig von eventuell behördlichen Genehmigungen oder Abnahmen. Zahlungen sind spätestens 8 Tage nach Fälligkeit zu entrichten, wobei für den Zeitpunkt der Zahlung der Eingang des Betrages auf dem Konto des Verkäufers entscheidend ist. Alle Überschreitungen dieser Frist verlängern die Bauzeit entsprechend und berechtigen roth haus zur Berechnung von Zinsen. Außerdem ist der Verkäufer berechtigt, die Arbeiten einzustellen, ohne den Käufer vorher in Verzug zu setzen. Alle hierdurch entstehenden Verzögerungen und Kosten gehen zu Lasten des Käufers. Empfänger von Zahlungen des Käufers kann nur der Verkäufer bzw. eine von dieser benannte Person sein. Zahlungsraten können bei bestimmten Bankauflagen mit dem Verkäufer abgestimmt werden. Bei notariellem Vertragsabschluß ist vom Käufer eine Zahlungsabsicherung über den Gesamtbetrag vorzulegen. Zahlungspläne geben nur bedingt die Reihenfolge für die Fälligkeit der Zahlungen an. Maßgebend hierfür ist der Fertigstellungsgrad einzelner Gewerke oder Bauabschnitte. Mängelrügen und ein Zurückbehaltungsrecht berechtigen nicht zur Einbehaltung der gesamten jeweiligen Abschlagsrate, sondern beschränken sich auf den Teil, der den Kosten der Mängelbeseitigung entspricht. Gutachterlich festgestellte Mängel können bei der Schlussrate in Höhe des festgestellten Mangels bis zur Mängelbehebung einbehalten werden.

Kaufnebenkosten

Der Verkauf der Wohneinheiten erfolgt ohne Berechnung einer Courtage. Kaufnebenkosten wie Grunderwerbssteuer, Notar, Grundbuch, Amtsgericht etc. sind vom Erwerber zu tragen. Diese sind im Mittel mit 5% vom Gesamtkaufpreis zu definieren.

Grundsteuer

Wohnungs-, Haus- und Grundbesitz unterliegen einer jährlichen Grundsteuer. Die Höhe bemisst sich nach einem Prozentsatz vom amtlich festgelegten Einheitswert (Steermessbetrag) und dem von der Stadt Saarlouis festgesetzten Hebesatz.

■ Gewährleistung

Der Gewährleistungsanspruch für das Bauwerk beträgt 5 Jahre nach BGB, gerechnet ab dem Datum der Fertigstellung bzw. Abnahme durch den Erwerber und den Verkäufer. Im Übrigen gilt §13 VOB/B. Dieser Gewährleistungsanspruch beinhaltet alle Leistungen, die nachweislich auf eine fehlerhafte Ausführung von dem Verkäufer oder deren Subunternehmer zurückzuführen sind. Ausgenommen von dieser Leistung sind Wartungsarbeiten, Abnutzungserscheinungen etc., sowie eine fehlerhafte Bedienung oder Bewirtschaftung durch den Erwerber. Im Falle eines Mangels oder Defektes ist der Verkäufer als Generalunternehmer der Ansprechpartner für alle Gewerke.

■ Bewohnen (Heizen und Lüften)

Zweck des Wärmeschutzes nach DIN 4108 ist es, daß durch Mindestanforderungen an den Wärmeschutz der Bauteile im Winter ein hygienisches Raumklima sowie ein dauerhafter Schutz der Baukonstruktion vor klimabedingter Feuchteinwirkung gesichert werden soll. Die Einhaltung der nach DIN 4108 vorausgesetzten ordnungsgemäßen Beheizung und Lüftung der Räume wird ausdrücklich vereinbart. Wird die relative Raumluftfeuchte durch falsches Lüften und Beheizen überschritten, kommt es zwangsläufig zur Tauwasserbildung, die in den meisten Fällen Schimmelpilz zur Folge hat. Die Qualität der Fenster mit umlaufenden Dichtungen setzt voraus, daß andererseits durch Stoßlüftung (großflächiges Öffnen der Fenster) für einen entsprechenden Mindestluftwechsel gesorgt wird. Dem Käufer kann auf Wunsch eine Information übergeben werden, wie das richtige Bewohnen (Heizen und Lüften) in seiner neuen Wohnung zu erfolgen hat, unter Berücksichtigung des neuesten technischen Standards.

■ Vorbehalte und Schlußbemerkungen

Die perspektivischen Ansichten im Prospekt sind freie künstlerische Darstellungen. Die abgebildeten Grundrisse und Gebäudeansichten entsprechen dem Stand der Eingabepaltung. Änderungen sämtlicher Angaben, insbesondere der vorgesehenen Bauausführung, der Grundrisse und der Gebäudeansichten und / oder der angegebenen Materialien aufgrund behördlicher Auflagen oder aufgrund technischer Notwendigkeiten bleiben vorbehalten. Sämtliche Angaben in dieser Broschüre dienen der Information, Vertragsgrundlage eines abzuschließenden Kaufvertrages sind die Kaufurkunde und die Vertragsanlagen. In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände stellen lediglich Möblierungsvorschläge dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Lediglich die sanitären Einrichtungsgegenstände sind Bestandteil der Wohnungen. Eine Haftung für das Eintreten bestimmter, vom jeweiligen Erwerber erwarteter steuerlicher oder wirtschaftlicher Effekte wird nicht übernommen.

■ Ihre Partner

Bauträger / Architektur

roth haus gmbh
metzer straße 141, 66802 felsberg
fon +49 (0) 6837 - 90 13 10
fax +49 (0) 6837 - 90 13 11
mail info@roth-haus.de
web www.roth-haus.de

Ausführung

Der Bauherr beauftragt zur Realisierung der Baumaßnahme ausschließlich Firmen, die als Fachbetrieb für Ihr Gewerk ausgezeichnet sind und über eine langjährige Erfahrung verfügen. Diese Subunternehmer gewähren dem Bauherrn ebenfalls eine Garantie von 5 Jahren nach BGB. Nähere Auskünfte erteilen wir gerne.

Der gesamte Inhalt dieses Exposé entspricht dem Informationsstand vom September 2007. Änderungen sind nicht vorgesehen, bleiben aber vorbehalten. Herausgeber dieser Broschüre ist **roth haus gmbh**.