

## Probleme, Vorgaben und Fallstricke

Wer ein Haus baut, der braucht dazu viel Geld. Das muss er in der Regel nicht auf einmal bezahlen, sondern in mehreren Etappen. Spätestens wenn ein Gewerk fertig und abgenommen ist, wird der jeweilige Handwerker zum Abschluss entlohnt. Dauert ein Bau länger oder ist eine Firma über viele Wochen dort beschäftigt, darf sie Abschlagsrechnungen stellen. Das leuchtet ein, denn kein Handwerker kann monatelang auf sein Geld warten. Abschläge sind sinnvoll und richtig. Wann diese jeweils fällig werden, das wird meist im Zahlungsplan vereinbart, und der ist dann fester Bestandteil des Bauvertrags. Im Zahlungsplan werden bestimmte Bauabschnitte, sogenannte Bautenstände, festgeschrieben, zu denen die jeweiligen Abschläge fällig werden.

Wie aber erkennt der Laie, ob der Rohbau oder das Dach tatsächlich fertig und vor allem auch mängelfrei ausgeführt ist – und damit die vereinbarte Summe auch fällig wird? Hat der Bauherr einen eigenen Architekten, dann kümmert er sich darum. Er prüft den Bau, klärt, ob der Bautenstand erreicht und der Bauabschnitt auch fehlerfrei ausgeführt ist. Danach prüft er auch die Rechnung

des Handwerkers und empfiehlt – sofern alles in Ordnung ist – seinem Bauherrn die Bezahlung der betreffenden Abschlagsrechnung.

### **Bauverträge prüfen lassen**

Heute bauen nur noch etwa zehn Prozent der Bauherren mit einem freien Architekten. Die meisten entscheiden sich für ein Schlüsselfertighaus. Sie schließen dazu mit einem Unternehmer einen Vertrag über die Erstellung eines Hauses. Dieser Vertrag ist enorm wichtig, denn nur, was dort geregelt ist, wird nachher auch realisiert. Hauskäufer sollten sich vor der Unterzeichnung eines solchen – vom Anbieter vorgelegten – Vertrags immer erst vom unabhängigen Sachverständigen beraten lassen. Nach VPB-Erfahrung berücksichtigen diese Verträge nämlich ausschließlich die Interessen des Unternehmers. So leisten beispielsweise viele Immobilienkäufer unwissentlich Vorkasse, weil der im Vertrag vereinbarte Zahlungsplan sie übervorteilt. Außerdem klaffen in den Verträgen enorme Lücken. Viele Leistungen fehlen, die zu einem bezugsfertigen Haus gehören, wie beispielsweise der Aushub. Diese Leistungen müssen zusätzlich finanziert werden. Dabei kommen nicht selten Zusatzkosten im Gegenwert eines Mittelklassewagens auf die Käufer zu.

### **Immer auf Bautenstand achten!**

Viele Firmen bieten heute »Schlüsselfertighäuser« an. Die angehenden Hausbesitzer müssen sich entscheiden: Kaufen sie vom Bauträger, Generalunternehmer oder Generalübernehmer? Je nachdem gelten andere Bedingungen. Lesen Sie dazu den VPB-Ratgeber »Die Helfer am Bau«. Download unter nebenstehendem QR-Code. In jedem Fall unterschreiben die Bauherren einen Bauvertrag samt dazugehörigem Zahlungsplan. Vertrag und Zahlungsplan sind Verhandlungssache. Zumindest theoretisch. Praktisch

allerdings unterliegen alle Bauverträge, die die Bauherrschaft mit einem Bauträger abschließt, der Makler- und Bauträgerverordnung, kurz MaBV, und der Abschlagszahlungsverordnung. Theoretisch müsste beim Bauträgerhaus also alles problemlos ablaufen. Das tut es aber nach VPB-Erfahrung nicht: Viele Bauträger fordern Abschlagszahlungen, obwohl der Bau noch gar nicht dem im Zahlungsplan beschriebenen Stand entspricht. Will sich der Bauherr gegen diese Übervorteilung schützen, muss er vor der Bezahlung prüfen lassen, ob der Bautenstand die Abschlagszahlung auch rechtfertigt. Dabei hilft ihm ein unabhängiger Bausachverständiger.

### **Nicht zu früh zahlen!**

Nicht minder kompliziert ist das Bauen mit GU oder GÜ. Auch in diesen Fällen wird fast immer ein Zahlungsplan vom Unternehmer vorgegeben. Dafür gibt es aber im Gegensatz zum Bauträgervertrag keine gesetzlichen Vorgaben – alles ist Verhandlungssache. Bauherren müssen sich beim Bauen mit GU und GÜ also doppelt absichern: Einmal gegen einen Zahlungsplan, der sie zur Vorkasse verpflichtet, und zum anderen gegen ungerechtfertigte Abschlagsrechnungen, bei denen der Bautenstand noch nicht dem vereinbarten Zahlungsplan entspricht. Auch hier hilft der unabhängige Bausachverständige bei der verlässlichen Beurteilung von Vertrag und Bautenstand.

Nach VPB-Erfahrung setzen sehr viele Firmen die Abschlagszahlungen im Zahlungsplan zu hoch an. Es ist keine Seltenheit, dass zum Zeitpunkt, an dem mit dem Innenputz noch nicht einmal begonnen wurde, bereits 80 Prozent der Gesamtsumme bezahlt sind. Praktisch stehen dann aber noch Arbeiten in Höhe von rund 30 bis 35 Prozent der Bausumme aus! Andere Bauherren haben zum Teil



schon 97 Prozent der Gesamtsumme überwiesen, wenn erst der Estrich im Haus gegossen wird. Dann fehlen noch wesentliche Bauarbeiten, wie Bodenbeläge, Fliesen und Innentüren, Treppe und Haustür, Heizung, Sanitär-objekte und Fassadenputz. Allein für die Fertigstellung dieser Gewerke veranschlagen Experten rund 20 Prozent der Bausumme. Jeder Laie kann sich vorstellen, was passiert, wenn die Firma jetzt Pleite geht: Der Bauherr verliert das bereits bezahlte Geld. Er sitzt auf einer unfertigen Bauruine und er muss eine neue Firma finden, die bereit ist, die Bauarbeiten fertigzustellen.

### Am Bauablauf orientieren

Ein Zahlungsplan sollte sich immer am Bauablauf orientieren. Der kann von Bauvorhaben zu Bauvorhaben sehr unterschiedlich sein. Deshalb lassen sich Zahlungspläne auch nicht über einen Leisten schlagen. Grob gerechnet lässt sich der Bau (ohne Keller) in etwa so finanzieren: Die ersten fünf Prozent der Bausumme werden fällig nach Vorlage der kompletten Planungsunterlagen mit Bauantrag beziehungsweise der Bauanzeige, mit Statik, Wärmeschutz-nachweis, gegebenenfalls Schallschutz-nachweis und Entwässerungsplanung sowie der Ausführungsplanung. Die nächste Tranche, meist um die 18 Prozent, wird fällig, wenn das Erdgeschoss einschließlich Decke im Rohbau fertiggestellt ist. Mit rund 25 Prozent sollte der Bauherr rechnen, sobald der Rohbau steht, einschließlich der Dachdeckung sowie aller Klempner-, Spengler- und Flaschnerarbeiten. Um die neun Prozent kann der Unternehmer in Rechnung stellen, sobald die Rohbauinstallation der Haustechnik abgeschlossen ist. Noch einmal zehn Prozent kann er fordern, wenn die Fenster eingebaut wurden. Sind Trockenbau, Innenputz und Estrich fertig, stehen der Firma weitere 13 Prozent zu. Die restlichen 20 Prozent

sollten bei Abnahme des Hauses fällig werden. Das Gesetz verlangt beim Verbraucherbaupvertrag, dass die letzte Rate mindestens zehn Prozent betragen muss.

### Druckzuschlag einbehalten

Diese Abschlagszahlungen wären ideal, aber so funktioniert es juristisch leider nicht, denn: Mit der Abnahme wird immer auch die Schlussrechnung fällig, also 100 Prozent der Bausumme. Weil aber bei der Abnahme erfahrungsgemäß noch nicht alle Arbeiten ausgeführt sind und der Bausachverständige noch Mängel entdeckt, darf der Bauherr von der letzten Tranche die Summe einbehalten, die zur Erledigung der Restarbeiten noch anfällt. Wie viel das ist, kann der Sachverständige verlässlich beurteilen. Außerdem darf der Bauherr diese noch ausstehende Restsumme – mit einem sogenannten Druckzuschlag – verdoppeln.

---

**Übrigens:** Wer Abschläge auf den Werklohn beim Hausbau zahlt, hat einen Anspruch darauf, dass ihm der Unternehmer bei der ersten Abschlagszahlung eine Vertragserfüllungssicherheit in Höhe von fünf Prozent der Vergütung stellt. Wenn der Unternehmer es verlangt, kann das in der Form eines Einbehalts geschehen. Dann zieht der Bauherr von der ersten Rate einfach die Sicherheit ab. Üblich sind in der Praxis Bürgschaften, manchmal kommen auch Versicherungen vor. Wichtig hierbei ist, dass es sich um namhafte Sicherungsgeber handelt, vorzugsweise in Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugte Kreditinstitute oder -versicherer.

---

### Checkliste zum Zahlungsplan:

Lassen Sie den Bauvertrag mit Zahlungsplan VOR Ihrer Unterschrift vom Sachverständigen prüfen.  
Verhandeln Sie gegebenenfalls nach!  
Ihr Bausachverständiger hilft Ihnen mit Informationen dabei.

---

Lassen Sie sich nicht auf einen überzogenen Zahlungsplan ein!

---

Lassen Sie sich über Bürgschaften und Sicherheiten beraten!

---

Lassen Sie sich nicht auf kurzfristige Änderungen am Zahlungsplan oder Vertrag ein – auch nicht vorm Notartermin!

---

Bezahlen Sie die erste Rate erst, wenn Sie die Erfüllungssicherheit bekommen haben. Achtung: Der Bauträger muss noch weitere Voraussetzungen erfüllen, bevor er Abschlagszahlungen verlangen darf. Am wichtigsten ist die Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch auf Ihren Namen.

---

Bezahlen Sie keine Abschlagsrechnung, bevor Ihr Sachverständiger geprüft hat, ob der Bautenstand erreicht und der Bauabschnitt ohne Mängel ist. Banken, Notare oder Rechtsanwälte können und müssen die Bautechnik nicht beurteilen.

---

Bezahlen Sie die Abschlussrechnung nicht vor der förmlichen Abnahme.

---

Bereiten Sie die Abnahme mit Ihrem Sachverständigen vor.

---

Nehmen Sie Ihren Sachverständigen mit zur Abnahme.

---

Bezahlen Sie die Abschlussrechnung nicht komplett, bevor alle Restarbeiten erledigt und Mängel behoben sind – behalten Sie das Doppelte der Restfertigstellungskosten ein.

---

Lesen Sie mehr zum Thema »Abnahme« im VPB-Ratgeber »Vorsicht bei der Bauabnahme«.



**Achtung:** Alle in diesem Ratgeber genannten Abschlagszahlungen und Prozente sind pauschalierte Erfahrungswerte. Sie lassen sich nicht einfach auf jedes beliebige Objekt übertragen.