

Wenn Bauträger abzocken So schützt man sich vor der Katastrophe



Beliebt: alles aus einer Hand

Es gibt mehrere Möglichkeiten, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Variante eins: Sie engagieren einen Architekten für die Planung, einen Bauleiter für die Umsetzung sowie diverse Handwerker. Das kostet in jedem Fall Zeit und mitunter auch Nerven.

Beliebter dagegen ist der schlüsselfertige Bau aus einer Hand. Bauträger oder Generalunternehmen errichten das Haus, als Bauherr zahlt man seine Raten und hat wenig Ärger und Stress – so die Theorie.

Wo viel Geld zu holen ist, tummeln sich allerdings auch vermehrt Firmen, die ahnungslose Bauherren abzocken. Alleine der Bauherrenschutzbund e.V. (BSB e.V.) verzeichnet derzeit 10.000 Fälle – so viele wie noch nie zuvor!

Kein Wunder, denn es bauen die meisten nur einmal und sind entsprechend unerfahren. Die Materie ist sehr komplex, beginnend mit Finanzierung und Bauwerksvertrag über Hausbau bis hin zur Bauabnahme. In der Zeit müssen Bauherren viele Entscheidungen treffen, oftmals mit wenig Grundwissen und einem umso praller gefüllten Baukonto. Das nutzen die „schwarzen Schafe“ der Branche schamlos aus und treiben Bauherren damit schnell an den Rand des Ruins.

Wer allerdings die wichtigsten Grundregeln beachtet, kann Betrüger erkennen und sich vor der finanziellen Katastrophe schützen.

Das richtige Unternehmen finden

Auf das Bauunternehmen wird man meistens über Empfehlung oder über eine Anzeige aufmerksam. Aber hunderttausende von Euro einer Person anvertrauen, die man kaum kennt?

Deswegen nicht nur Referenzobjekte zeigen lassen, sondern zwingend einen Firmencheck von einem unabhängigen Bauherrenschutzverband oder der Verbraucherzentrale durchführen lassen. Dieser kostet mehrere hundert Euro, gibt aber Auskunft darüber, ob das Bauunternehmen überhaupt finanziell, personell oder auch dem Leumund nach in der Lage ist, ein Haus zu bauen.

Anschließend unbedingt den Bauwerkvertrag prüfen lassen. Viele Unrechtmäßigkeiten sowie Hinweise auf möglichen Betrug können hier schon frühzeitig aufgedeckt werden!

Der Zahlungsplan – das Herzstück des Bauwerkvertrages

Es sind viele Raten fällig, bis ein Haus gebaut und endgültig bezahlt ist. All das regelt der Bauwerkvertrag. Dabei gilt der Grundsatz des „Zug um Zug“, d. h. wird ein Bauabschnitt fertig, wie Bodenplatte, Dachstuhl oder Elektroinstallationen, wird dieser auch bezahlt. Grundsätzlich darf der Bauherr dabei nicht in Vorleistung gehen!

Aber genau das passiert in zwei Drittel aller Fälle, warnt der Verband Privater Bauherren (VPB). Zum einen weil die Zahlungspläne nicht transparent sind; man also nicht einschätzen kann, wofür man überhaupt zahlt, zum anderen sind sie von vorne herein kopflastig, wie es im Fachjargon heißt.

Das kleinere Übel besteht darin, dass Bauherren vorzeitig Zinsen für Leistungen zahlen, die sie nicht erhalten haben. Im schlimmsten Falle nutzen Betrüger jedoch den Zahlungsplan als Argument und erhöhen den Zahlungsdruck („sie wollen, dass wir weiterbauen“, „sie müssen überweisen, weil wir sonst die Handwerker nicht bezahlen können“, etc.). Stehen dem keine Leistungen gegenüber und das Bauunternehmen meldet Insolvenz an, steht der Bauherr im Regen.

Als Regel gilt: Der Rohbau inklusive Dachstuhl (ohne Dacheindeckung) darf nicht mehr als 50 Prozent des gesamten Hauskaufpreises ausmachen.

Sicherungsleistung – kaum einer hält sich dran

Seit 2009 gibt es das Forderungssicherungsgesetz (FoSiG), welches Bauherren eine finanzielle Sicherheit geben soll: Vor der ersten Rate ist das Bauunternehmen verpflichtet, fünf Prozent des Kaufpreises in Form einer Bürgschaft oder einer Fertigstellungsgarantie zu hinterlegen. Alternativ kann der Bauherr diese fünf Prozent einfach von der ersten Rate(n) einbehalten. Um weitere fünf Prozent erhöht sich die Sicherheit, wenn der Vertrag sich verändert oder aber um mehr als zehn Prozent des Bauvolumens ergänzt wird.

Praktisch wird diese Sicherheit in 80 Prozent aller Verträge überhaupt nicht berücksichtigt, das hat eine Studie des BSB e.V./IFB e.V. (Institut für Bauforschung) belegt. Damit verzichten Bauherren faktisch auf Sicherheiten von über 10.000 Euro, die erst bei Fertigstellung mit Bauabnahme an den Bauunternehmer fällig werden.

Die Masche der Bau-Betrüger

Es läuft immer nach dem gleichen Prinzip: Zahlungen werden eingefordert, noch vor der Gegenleistung. Parallel werden noch andere Bauprojekte durchgeführt und das Geld systematisch von Bauherren „eingesammelt“. Nach spätestens ein paar Jahren geht das Unternehmen in die Insolvenz.

Wer Glück hat, kommt mit einem geringen Schaden davon. Wer Pech hat, verliert nicht nur einen Großteil seines Geldes, sondern steht in einem Rohbau, für den auch noch monatliche Zinsen fällig werden. Nebenher muss die Miete beglichen werden – die Katastrophe bahnt sich an.

Insolvenz – was dann?

Rutscht das Bauunternehmen in die Insolvenz, wird es bitter für Bauherren. Finanziell angeschlagen, werden auch noch Anwaltskosten zur Durchsetzung der eigenen Rechte fällig. Das geht schnell ins Vierstellige! Und genehmigungspflichtige Bauvorhaben sind bei den meisten Rechtsschutz-Versicherungen ausgeschlossen. Auskünfte erteilen Fachanwälte für Baurecht, empfehlenswert sind aber auch Bauherrenschutzverbände oder die Verbraucherzentralen – diese sollten schnell kontaktiert werden, denn die Zeit drängt!

Geprüft wird, wie hoch der Schaden ist und ob Geld bzw. Werte zu holen sind. Meistens handelt es sich bei Bauunternehmen um Kapitalgesellschaften, die eine Haftung ausschließen. Allerdings kann im Zuge der Durchgriffshaftung versucht werden, an das Privatvermögen der Schuldner zu kommen.

Leider sind Geschäftsführer bzw. Gesellschafter oftmals Strohmänner, bei denen eine Pfändung geringen Erfolg zeigt. Der beste Schutz bleibt die vorherige, sorgfältige Wahl des Bauunternehmens.

Check-Liste für Hausbauer

- Solvenzcheck des Unternehmens
- Bauwerkvertrag prüfen lassen
- Sachverständigen baubegleitend hinzuziehen

Schlüsselfertig bauen heißt: nichts

„Wir bauen ihr Traumhaus – schlüsselfertig“, so wird gerne geworben. Der Begriff schlüsselfertig ist hierbei irreführend, erweckt er doch den Anschein, alle Kosten für den Hausbau wären abgedeckt, der Schlüssel wird am Ende übergeben und fertig. Leider falsch, denn es gibt keine Definition für schlüsselfertig. Am Ende regelt der Bauwerkvertrag im Detail, welche Kosten noch obendrauf kommen oder nicht. Zusatzkosten entstehen bei Sonderwünschen für Sanitärinstallationen oder Bodenbelägen, aber auch durch Hausanschlusskosten et cetera. Schnell entsteht

finanzielle Planungsunsicherheit, und Bauunternehmer lassen sich Extras auch gerne teuer bezahlen.

Generalunternehmer vs. Bauträger

Was ähnlich klingt, ist grundsätzlich unterschiedlich. Wer ein Haus schlüsselfertig von einem Bauträger erwirbt, der kauft auch das Grundstück gleich mit. Ein Notarvertrag ist verpflichtend; in ihm werden sogar Sonderleistungen bzw. Extrawünsche festgehalten. Ebenso erfolgt die Eigentumsübertragung erst am Ende, nach Fertigstellung und der Bauabnahme.

Der Generalunternehmer dagegen wird nur zur Errichtung des Hauses verpflichtet. Somit reicht auch ein Bauwerkvertrag aus, dem ein anderer Zahlungsplan zu Grunde liegt.

Bauaufsicht– der baubegleitende Sachverständige hilft

Je später Mängel entdeckt werden, desto teurer werden sie. Und manche werden erst nach Jahren wirklich sichtbar, wenn die Gewährleistungsfrist abgelaufen ist und der Bauherr am Ende den Schaden aus eigener Tasche beheben muss.

Laut Auskunft des Bauherrenschutzbundes, können im Schnitt 20.000 Euro pro Bauprojekt eingespart werden, wenn von vornherein ein unabhängiger Sachverständiger die Baumaßnahme begleitet. Der Experte kostet zwar zusätzliches Geld, doch die Investition rechnet sich. Denn mit Fachkompetenz werden die Mängel nicht nur erkannt, sondern im Zweifel auch deren Beseitigung professionell eingefordert.

Mängel und das Zurückbehaltungsrecht

Mängel zu erkennen ist das eine; sie schriftlich mit Fristsetzung anzuzeigen das andere. Nur so kann von einem weiteren wichtigen Recht Gebrauch gemacht werden: dem Zurückbehaltungsrecht. D. h. mindestens das Zweifache der voraussichtlichen Kosten für die Mängelbeseitigung kann einbehalten werden.

Gewährleistungsrecht – die Uhr tickt

Wenn die Abnahme des fertigen Hauses erfolgt ist, tickt die Uhr. Denn Mängel machen sich oftmals erst nach Monaten und Jahren bemerkbar und die Gewährleistungsfrist ist begrenzt auf vier Jahre - bei Verträgen nach VOB (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen) - bzw. auf fünf Jahre nach BGB (bürgerlichem Gesetzbuch).

Nur in Ausnahmefällen, wie arglistiger Täuschung, lassen sich Rechte darüber hinaus durchsetzen. Folgerichtig muss in diesem Zeitraum die Schadensmeldung schriftlich gerügt und dem betreffenden Vertragspartner bestenfalls per Einschreiben zugeschickt werden.

Autor: Immo Mäueler