|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Baufortschritt/Gewerke** | **Anteil in % (gemäß MaBV)** |
| 1.  | Baugrundstück nach Beginn der Erdarbeiten  | 30% der Gesamtsumme  |
| 2.  | Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten  | 40% der Restsumme  |
| 3.  | Dachflächen, Dachrinnen  | 8% der Restsumme  |
| 4.  | Rohinstallation der Heizungsanlagen  | 3% der Restsumme  |
| 5.  | Rohinstallation der Sanitäranlagen  | 3% der Restsumme  |
| 6.  | Rohinstallation der Elektroanlagen  | 3% der Restsumme  |
| 7.  | Fenster mit Verglasung  | 10% der Restsumme  |
| 8.  | Innenputz ohne Beiputzarbeiten  | 6% der Restsumme  |
| 9.  | Estrich  | 3% der Restsumme  |
| 10.  | Fliesenarbeiten im Sanitärbereich  | 4% der Restsumme  |
| 11.  | nach Bezugsfertigkeit (innen komplett fertig)  | 12% der Restsumme  |
| 12.  | Fassadenarbeiten  | 3% der Restsumme  |
| 13.  | nach vollständiger Fertigstellung  | 5% der Restsumme  |

 |

**Haus kaufen: Checkliste für die Kaufabwicklung**

Grundlage für den Kauf eines bestehenden Hauses ist ein notariell beurkundeter Kaufvertrag. Darin verpflichtet sich der Verkäufer, das Grundstück samt Aufbauten an den Käufer zu übertragen. Der Interessent hingegen verpflichtet sich Grund und Haus zu kaufen. Laut BGB §313 muss ein Notar als unabhängiger und unparteiischer Rechtskundiger an dem Geschäft mitwirken und es beurkunden. Aus diesem Grund ist der Notar Ansprechpartner Nummer eins, wenn Fragen zum Kaufvertrag aufkommen.

Folgende Checkliste zeigt die einzelnen Schritte der Kaufabwicklung für Bestandsimmobilien:

* Verkäufer und Käufer einigen sich über den Kaufvertrag.
* Der Käufer legt dem Verkäufer eine schriftliche Finanzierungszusage seiner Bank vor.
* Im Anschluss daran vereinbart der Hauskäufer ein erstes informelles Gespräch mit dem Notar. Zu diesem Termin nimmt er alle wichtigen Unterlagen mit. Anschließend verfasst der Notar auf Basis der Hauskauf-Vereinbarungen zwischen beiden Parteien einen Vertrag.
* Beide Vertragsparteien prüfen den Entwurf des Kaufvertrags. Sind sie damit einverstanden, vereinbaren sie einen Notartermin zur Beurkundung des Vertrags.
* Ungefähr eine Woche nach der Beurkundung bekommen Käufer und Verkäufer den beglaubigten Kaufvertrag.
* Das Finanzamt schickt dem Käufer den Grunderwerbssteuerbescheid. Nach Bezahlung der Steuer kann das Eigentum auf den Namen des Käufers umgeschrieben werden.
* Falls bereits eine Grundschuld vorhanden war, sendet das Finanzamt dem Notar die Bewilligung zu, dass die alte Grundschuld gelöscht wird.
* Der Käufer überweist dem Verkäufer das Geld für Haus und Grund.
* Daraufhin wird ihm das Haus übergeben.
* Das Grundbuchamt bestätigt, dass der Käufer als neuer Eigentümer der Immobilie eingetragen wurde.

Die Kaufabwicklung beim Erwerb eines Bauträgerhauses läuft anders ab. Während der Planungs- und Bauphase ist der Bauträger der Eigentümer des Grundstücks. Mit dem Verkauf des Grundes verpflichtet sich der Bauträger dort beispielsweise ein Haus zu bauen. Der Erwerber leistet zwar an den Bauträger Zahlungen gemäß Baufortschritt, wird aber selber erst spät zum Eigentümer der Immobilie. Wegen dieser Konstellation ist der Bauträgervertrag sehr umfangreich. Zum Vertragswerk zählt Folgendes:

* Kaufvertrag mit Bauverpflichtung
* Bau- und Leistungsbeschreibung
* Lageplan
* Baupläne und Bauzeichnungen
* Beim Erwerb einer Eigentumswohnung muss eine Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung und Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegen



Foto: Alexander Raths/fotolia.com

Der Käufer sollte das Vertragswerk mindestens zwei Wochen vor der notariellen Beurkundung vollständig vorliegen haben. Zudem sollte sich der Notar um einen aktuellen Grundbuchauszug kümmern und Auskunft über das Baulastenverzeichnis geben.

Der Bauherren-Schutzbund empfiehlt, den Vertrag von einem Baurechtsanwalt und einem Architekten oder Ingenieur auf Fallstricke prüfen zu lassen. Wenn der Vertrag in Ordnung ist und alle Fragen geklärt sind, steht dem Hauskauf nichts im Wege.



**Nebenkosten beim Hauskauf oder Hausbau**