

# Praktische Abwicklung

29

## ■ Vor Kaufentscheidung

### Allgemein

Vor einer Kaufentscheidung ist eine Besichtigung des Objektes bzw. des Grundstückes, dessen Standort und Umfeld zu empfehlen, um sich einen persönlichen Eindruck von der Immobilienanlage zu verschaffen.

### Individuelle Raumaufteilung und Ausstattung

Über unsere Grundplanung hinaus können individuelle Grundrissplanungen und Ausstattungsvarianten ermöglicht werden, sofern sie keine konstruktiven oder statischen Änderungen erforderlich machen. Das statische Konzept wurde so konstruiert ist, das alle nichttragenden Wände verschoben werden können, Sanitärinstallationen bleiben hiervon unberührt.

Um eine optimale Baudurchführung zu sichern, ist es unbedingt erforderlich, dass diese Änderungen bei Vertragsabschluß, spätestens jedoch 2 Wochen vor Baubeginn schriftlich festgelegt sind. Nachträgliche Änderungen sind schriftlich bei roth haus einzureichen. Änderungen während der Gestehung verlängern die Bauzeit entsprechend. Änderungen, Sonderleistungen und Mehrkosten werden separat aufgliedert. Bei Boden- und Wandbelägen erfolgt die Abrechnung auf Einzelnachweis unter Berücksichtigung der Anrechnungsbeträge in den jeweiligen Positionen. Für nach Baubeginn geänderte Leistungen wird eine Bearbeitungsgebühr von 15% zuzüglich der Gestehungskosten vereinbart.

### Eigenleistungen

Bei unseren Projekten können Sie selbst Hand anlegen, in dem Sie Eigenleistungen erbringen. Bedenken Sie bitte, daß für die meisten Arbeiten eine gehörige Sachkenntnis erforderlich ist. Es wird sich daher in der Regel um Leistungen handeln, die mit handwerklichem Geschick auch fachgerecht ausgeführt werden können, z.B. Maler- und Tapeziererarbeiten, Bodenbeläge etc. Technische Ausbauten dürfen in aller Regel nur durch zugelassene Fachbetriebe ausgeführt werden. Die Ausführung und Materialien müssen den einschlägigen DIN-Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Für Eigenleistungen kann keine Gewährleistung und Haftung übernommen werden. Der Erwerber ist verpflichtet, seine Eigenleistungen in dem für den Bauablauf festgelegten Zeitraum zu erbringen und soweit er diese durch Dritte ausführen lässt, bei der Berufsgenossenschaft anzumelden. Bei Vertragsabschluß wird festgehalten, welche Leistungen der Erwerber erbringen möchte, des weiteren wird Bezug auf die vorgenannten Bedingungen genommen, sowie die Vergütung beziffert.

## ■ Kaufentscheidung, Notarvertrag, Abwicklung

### Wohnungseigentum

Wohnungen werden als Wohnungs- und Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes WEG errichtet. Das Verhältnis der Eigentümer untereinander, die Rechte und Pflichten und die Bereiche des Eigentums werden in der Teilungserklärung in notarieller Form festgelegt. Diese Teilungserklärung wird dem Grundbuchamt vorgelegt und bildet die Basis für die Aufteilung des Gesamtvorhabens in einzelne, rechtliche selbständige Wohnungseinheiten. Jede Wohnung erhält ein eigenes Grundbuchblatt und ist frei belastbar und veräußerbar. Als Anlage zur Teilungserklärung werden die Baubeschreibung und die Pläne als wesentlicher Bestandteil beigefügt. Im Kaufvertrag wird auf die Teilungserklärung mit den Anlagen Bezug genommen.

### **Kaufvertrag, Grundbuch**

Nach Kaufentscheidung schließt der Erwerber einen notariellen Kaufvertrag über die vorgesehene Wohneinheit ab. Voraussetzung für die Bestellung eines Notartermins ist die Vorlage einer Finanzierungsbestätigung eines im Inland ansässigen Kreditinstitutes. Durch diesen Kaufvertrag ist roth haus verpflichtet, den Gegenstand gemäß den Bestimmungen der Verweisungsurkunde herzustellen und dem Erwerber das Eigentum an dieser Sache zu verschaffen. Um den Anspruch des Erwerbers auf Übertragung des Eigentums abzusichern, wird der Kaufvertrag vom Notariat dem Grundbuchamt zur Eintragung einer Auflassungsvormerkung zugunsten des Erwerbers vorgelegt. Erst nach Bestätigung über die Eintragung dieser Sicherung, nach Vorliegen der Baugenehmigung und nach Beginn der Bauarbeiten wird die erste Kaufpreisrate fällig.

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

### **Zahlung des Festpreises nach Makler- und Bauträgerverordnung**

Der Kauf einer Immobilie unterliegt den Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung. Darin ist festgelegt, dass der vereinbarte Kaufpreis ein Festpreis ist. Alle angebotenen Leistungen sind in den Bauplänen und in der Baubeschreibung festgelegt, die Gegenstand des Kaufvertrages werden. Die Gesamtkosten verstehen sich inklusive der gültigen Mehrwertsteuer von 19%. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Abwicklung des Zahlungsverkehrs wird für das Projekt ein eigenes Projektkonto eingerichtet. Jeder Erwerber wird seine Abschlagszahlungen ausschließlich auf dieses Projektkonto zur Anweisung bringen.

- |     |        |   |
|-----|--------|---|
| 01. | 25,00% | Nach Beginn der Erdarbeiten   |
| 02. | 28,00% | Nach Rohbaufertigstellung einschließlich der Zimmererarbeiten   |
| 03. | 12,60% | Nach Fertigstellung der Dachflächen, der Dacheindeckung, der Dachrinnen, ohne Fallrohre und nach Einbau der Fenster         |
| 04. | 10,50% | Nach Fertigstellung der Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen und nach Fertigstellung des Innenputzes  |
| 05. | 04,90% | Nach Fertigstellung der Estricharbeiten und der Fliesenarbeiten im Sanitärbereich   |
| 06. | 10,50% | Nach Bezugsfertigkeit, Zug um Zug gegen Besitzübergabe (Abnahme) und nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten               |
| 07. | 08,50% | Nach vollständiger Fertigstellung, Fertigstellung der Außenanlage und Erfüllung aller vertragsmäßig vereinbarten Leistungen |

### **Kaufnebenkosten**

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

### **Aufgaben des Erwerbers**

Der Erwerber hat für die Baudurchführung erforderlichen Leistungen und Materialauswahl zu erbringen, zu veranlassen oder sicherzustellen. Alle Materialien, Änderungen, Sonderausstattungen sind bis spätestens 2 Wochen vor Baubeginn festzulegen. Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne eine Checkliste zur Verfügung.

## **■ Fertigstellung der Baumaßnahme, Gewährleistung, Hausverwaltung**

### **Gewährleistung**

Der Gewährleistungsanspruch für das Bauwerk beträgt 5 Jahre nach BGB ab Datum der Fertigstellung. Dieser Gewährleistungsanspruch beinhaltet alle Leistungen, die nachweislich auf eine fehlerhafte Ausführung von roth haus oder deren Subunternehmer zurückzuführen sind. Ausgenommen dieser Leistung sind Wartungsarbeiten, Abnutzungserscheinungen, sowie die fehlerhafte Bedienung oder Bewirtschaftung durch den Erwerber. roth haus beauftragt zur Realisierung der Baumaßnahme ausschließlich Firmen, die als Fachbetrieb ausgezeichnet sind und über eine langjährige Erfahrung verfügen. Diese Unternehmen gewähren roth haus ebenfalls eine Garantie von 5 Jahren nach BGB.

**Bewohnen, Heizen und Lüften**

Zweck des Wärmeschutzes ist es, das durch die Anforderungen 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 ordnungsgemäßen Beheizung und Lüftung der Räume muss bei einem Neubau unbedingt vorgenommen werden. Wird die relative Raumluftfeuchte durch falsches Lüften und Beheizen überschritten, kommt es zwangsläufig zur Tauwasserbildung, die in den meisten Fällen Schimmelpilz zur Folge hat. Durch eine großzügige und täglich mehrmalige Stoßlüftung muss für einen Mindestluftwechsel gesorgt werden. Bitte beachten Sie, das es bis zu zwei Heizperioden dauern kann, bis das Bauwerk vollständig ausgetrocknet ist.

**Hausverwaltung**

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist roth haus verpflichtet, einen Hausverwalter für die Wohnanlage zu bestellen. Der Verwalter wird einen Wirtschaftsplan erstellen, in dem alle Kosten für das kommende Wirtschaftsjahr erfasst sind. Die Kosten setzen sich aus den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten, sowie der Verwaltergebühr zusammen.

**Grundsteuer**

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

**■ Angabenvorbehalt, Schlussbemerkungen**

Perspektivische Ansichten sind freie künstlerische Darstellungen. Die abgebildeten Grundrisse und Gebäudeansichten entsprechen dem Stand der Eingabeplanung. In Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände stellen Möblierungs- und Stellmöglichkeiten dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Abbildungen/Fotos stellen optische Bezugspunkte zu den einzelnen Textstellen dar und sind somit kein Hinweis auf die angebotenen Gegenstände und Materialien.

Die Bauausführung erfolgt nach den Arbeits- und Detailplänen. Maßgebliche Differenzen gegenüber den Baueingabep länen, die sich aus bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Qualität des Bauwerkes sind, bleiben vorbehalten. Änderungen sämtlicher Angaben, insbesondere der vorgesehenen Bauausführung, der Grundrisse und der Gebäudeansichten und/oder der angegebenen Materialien aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer Notwendigkeiten bleiben vorbehalten.

Eine Haftung für das Eintreten bestimmter, vom Erwerber erwarteter steuerlicher oder wirtschaftlicher Effekte wird nicht übernommen. Bei Auswahl seitens des Erwerbers von Sonder- bzw. Restposten von Fliesen oder anderen Materialien wird eine Reklamation ausgeschlossen. Die Schlüsselübergabe erfolgt nach Abnahme und unterzeichneter Niederschrift durch den Erwerber. Vertriebsbeauftragte sind nicht Erfüllungsgehilfen von roth haus und deshalb nicht berechtigt, für diese Erklärungen, Rechtshandlungen oder abweichende Angaben zu machen bzw. vorzunehmen. Abweichende Angaben sind nur verbindlich, wenn sie von roth haus schriftlich bestätigt worden sind.

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen in den Plänen und der Baubeschreibung wurden mit Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit zum Datum der Herausgabe überprüft. Die Angaben entsprechen dem gegenwärtigen Projekt- und Kenntnisstand und beruhen auf den gesetzlichen Bestimmungen und sonstigen Vorschriften.