



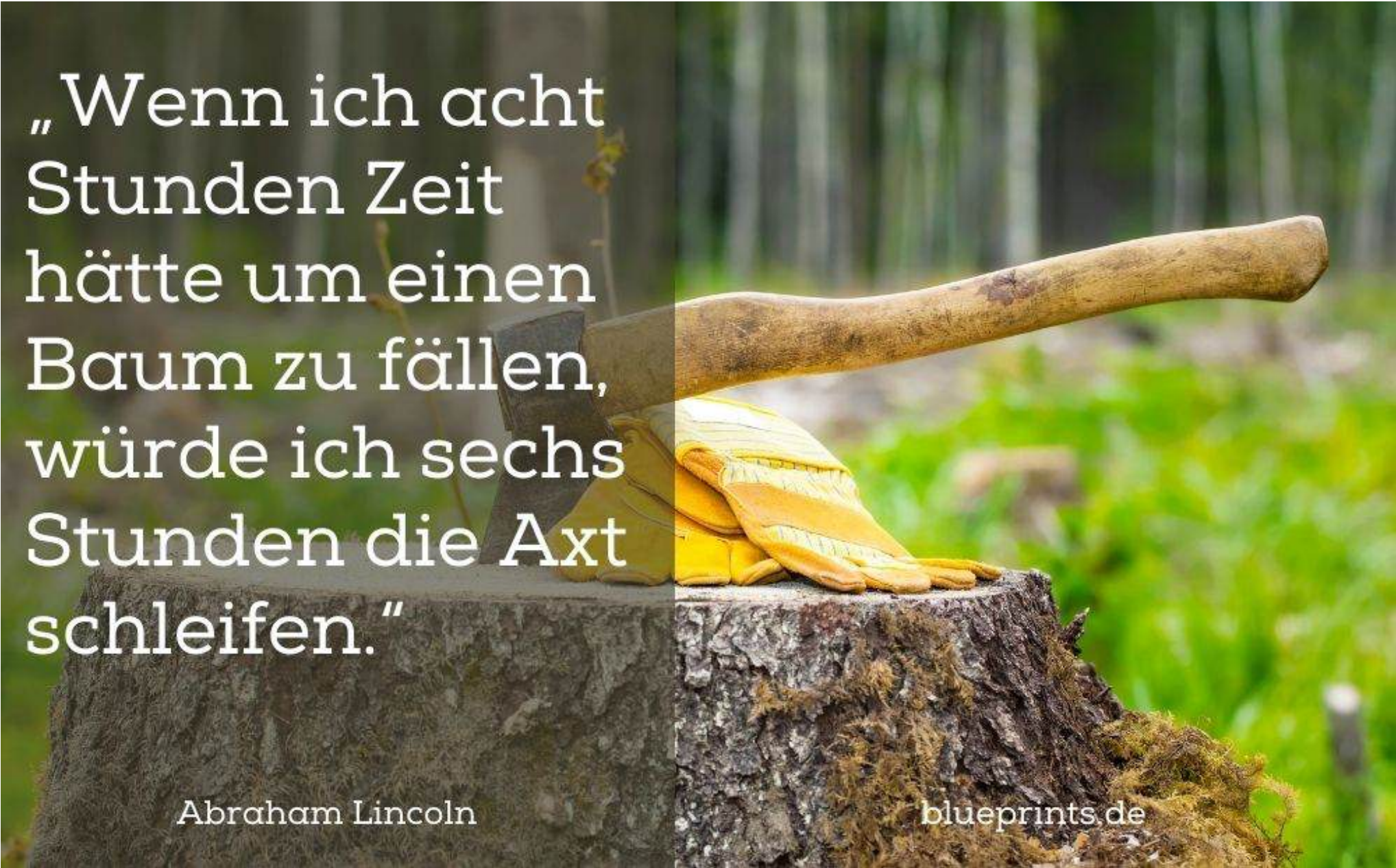
Neubauprojekte

Akquise, Handling, Vertrieb



about me:
Jahrgang 1968
Immobilienvertrieb seit 1997
26 Jahre in verschiedenen Sparkassen
selbständig seit 2023





„Wenn ich acht
Stunden Zeit
hätte um einen
Baum zu fällen,
würde ich sechs
Stunden die Axt
schleifen.“

Abraham Lincoln

blueprints.de



Was ist anders als im Bestandgeschäft ?



Was ist anders als im Bestandgeschäft ?



Verfügbarkeit meist höher / Einzigartigkeit fehlt

hoch skalierbar (ein Einkauf, viele Verkäufe)

weniger externe Einwandbringer (Freunde, Bausachverständige, etc.)

i.d.R. noch nicht gebaut, schwieriges Vorstellungsvermögen

höherer Beratungsaufwand im Einzelnen

meist in die Zukunft geplant, wenig Vergleichsgrößen

hoher Vertrauensvorschuss notwendig, sowohl in der Beratung als auch in den Bauträger



Phasen des Bauträgergeschäfts

1. Vorvertragsphase / Akquise
2. Come together / Vertriebsauftrag
3. Vertriebsvorbereitung
4. Vertriebsstart
5. Verkauf

Phase 1: Vorvertragsphase / Akquise

Phase 1: Vorvertragsphase / Akquise

Der Bauträger:

- Wer ? Hintergrundinformationen beschaffen
 - Internet Recherche / Probleme / Abwicklung / Foren
- Projektgesellschaft ? gesellschaftliche Struktur ?
- Erfahrung oder Neuling ?
- Bauträger Finanzierung gesichert ? Wie ? Bank ?
- eigener Vertrieb vorhanden ?



Phase 1: Vorvertragsphase / Akquise

- Bestandsaufnahme des Projekts:
 - Neubau / Bestand / Umwidmung bzw. Nutzungsänderung ?
 - Marktrecherche des Wettbewerbs
 - Aufbau eine Marktdatenbank (z.B. [Google Maps](#)) in der Farm
 - Kostenkalkulation nachvollziehbar ?
 - wo stehen wir zeitlich ? projektiert, BG erteilt, im Bau ?
 - Definition der Zielgruppe -
 - Unterlagen sortieren / Aufbau Ordnerstruktur

Phase 1: Vorvertragsphase / Akquise

Die Entscheidungsbaum für die Zielgruppe:

Art:	Neubau oder Altbau
Lage:	Stadt oder Land
Produkt:	Haus oder Wohnung
Ausstattung:	Standard oder Luxus
Größe:	wenig oder viele Wohneinheiten
Zielgruppe:	Eigennutzer (langfristige und enge Kundenbindung) oder Kapitalanleger (Profi oder Amateur ?)

Phase 1: Vorvertragsphase / Akquise



- ▼ AAA-Ordnersystem
 - ▼ 01. Exposeversand Fioport
 - > 02. Preis- und Reservierungsliste INTERN
 - ▼ 03. Notar
 - > 1.Kaufvertrag
 - > 2.Teilungserklärung
 - > 3.Grundbuch
 - ▼ 04. Bau- Ausstattungsbeschreibung
 - ▼ 05. Baugenehmigung
 - ▼ 06. Grundrisse und Wohnflächen
 - > 1. Original
 - > 2.aufbereitet
 - > 3.Wohnflächen
 - ▼ 07. Lagepläne und Freiflächen
 - ▼ 08. Bilder, Ansichten und Visualisierungen
 - > 1. Original
 - > 2. aufbereitet
 - > 3. Visualisierungen
 - ▼ 09. Energieausweis und KfW
 - ▼ 10. Reservierungen und GWG
 - > 2. Kunden
 - ▼ 11. Interessenten(vor Vertriebsstart)
 - ▼ 12. Werbung und Bauschild
 - ▼ 13. Anbieterinfo und GWG
 - > 1. Vertriebsvereinbarung
 - > 2. Creditreform
 - > 3. GWG und Ausweise
 - ▼ 14. Betrachtung
 - > IMV
 - > Scout
 - ▼ 15. Factsheet
 - ▼ 16. Finanzierungsliste
 - > alt

So kann man es machen.
Wichtig ist nur, dass man es
überall gleich macht.



Phase 1: Vorvertragsphase / Akquise

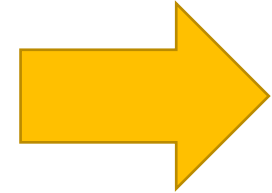
- liegt die Baubeschreibung bereits vor ?
- Welche Erwartungshaltung der Zielgruppe herrscht am Markt?
- Ausbaustandard: schlüsselfertig / Eigenleistung möglich / erwünscht
...und was macht der Anbieter mit
- Bauträgerkalkulation
 - aktuell ?
 - nachvollziehbar ?
 - Vertriebskosten inkludiert ?
 - Reserven ?

Phase 2: Come together / Vertriebsauftrag

Phase 2: Come together / Vertriebsauftrag



- Gestaltung Makler-/Vertriebsauftrag
- Prüfung GWG
- Konditionsgestaltung
- Innen- oder Außencourtage ?
- Verdient und fällig ?
- Courtagehöhe ?
- Innencourtage on Top
- Werbebudget – wer übernimmt ?
- Aufgabenverteilung: Marketing, Bemusterung, Kommunikation Architekt / Umplanung, etc.
- Wissensdatenbank erstellen
- nach Abschluss Vertriebsvereinbarung: Teaser in den Portalen



Phase 2: Come together / Vertriebsauftrag

Gestaltung Makler-/Vertriebsauftrag –
i.d.R. kein Standard Maklervertrag

- eventuell Anbietervertrag – diesen dann rechtlich prüfen lassen
- eigener Vertrag von LBSi prüfen lassen / Vorlage verwenden
- Fälligkeit definieren –Eigenverkauf: Zulässigkeit entscheiden, klar formulieren (Kundenkreis, Anzahl WE, Preis, Abwicklung)

Phase 2: Come together / Vertriebsauftrag



Prüfung GWG

- alle Unterlagen früh genug einfordern
- Gesellschaftsstruktur
- Transparenzregister
- HRA
- Gesellschaftervertrag
 - ACHTUNG: Prüfung möglich !



Phase 2: Come together / Vertriebsauftrag



Kundenkreis	Identifizierung (durch gültige Dokumente)	Unterschriften durch	Formular/ Abweichender wB
GmbH & Co. KG	Aktueller Transparenzregister- oder Handelsregisterauszug für die KG und die GmbH und Identifizierung des / der auftretenden Person/en	den/die Vertretungsbe- rechtigten	Erhebungsbogen wirtschaftlich Berechtigter bei juristischen Personen und Personengesell- schaften
GmbH	Aktueller Transparenzregister- oder Handelsregisterauszug und aktuelle Gesellschafterliste und Identifizierung des / der auftretenden Person/en	den/die Vertretungsbe- rechtigten	Erhebungsbogen wirtschaftlich Berechtigter bei juristischen Personen und Personengesell- schaften



Phase 2: Come together / Vertriebsauftrag



Wirtschaftlich Berechtigte:

- Bei allen anderen juristischen Personen und Personengesellschaften muss der wirtschaftlich Berechtigte anhand der Kapitalanteile erhoben werden. Wirtschaftlich berechtigt ist, wer mehr als 25 % der Kapitalanteile hält.
- Bei mehrstufigen Beteiligungen ist wirtschaftlich Berechtigter auch jede natürliche Person, die auf einer unteren Beteiligungsebene mehr als 25 % der Kapitalanteile hält.



Phase 2: Come together / Vertriebsauftrag

Konditionsgestaltung:

- Laufzeit ? Vertriebsstart / Baubeginn mit einberechnen
- Innen- oder Außencourtage ?
- Verdient und fällig wann ?
- Courtage Höhe nach Kompetenz des Bauträgers und dessen Anteil an Vertriebsunterlagen
- Innencourtage on Top rechnen
- Werbebudget – wer übernimmt ?
- Aufgabenverteilung klären: Marketing, Bemusterung, Kommunikation Architekt / Umplanung, etc.
- Wissensdatenbank erstellen, wenn mehrere Personen im Vertrieb eingebunden sind

Phase 2: Come together / Vertriebsauftrag



- Innen- oder Außencourtage ?
 - bei Innencourtage kein Widerrufsrecht zu beachten
 - Innencourtage hinterlässt beim Käufer besseres Gefühl
 - Außencourtage verursacht immer Diskussionen über Höhe, Angemessenheit, etc.
 - WICHTIG: bei reiner IC keinen Maklervertrag mit dem Käufer schließen, sondern nur eine Reservierungsvereinbarung
- verdient und fällig ?
 - verdient mit Abschluss des Kaufvertrages
 - fällig z.B. mit Zahlung erster Kaufpreiskrate
- Höhe nach Kompetenz des Bauträgers
 - wenn es sich um Anfänger oder Gelegenheitsbauträger handelt deutlich höherer Aufwand



Phase 2: Come together / Vertriebsauftrag



- Welcher Verkaufspreis ergibt sich bei:
- Kaufpreis netto Bauträger: 423.288,88 €
- Innencourtage 4% zzgl. Ust.



- 444.444,44€



Phase 2: Come together / Vertriebsauftrag



- Innencourtage on Top

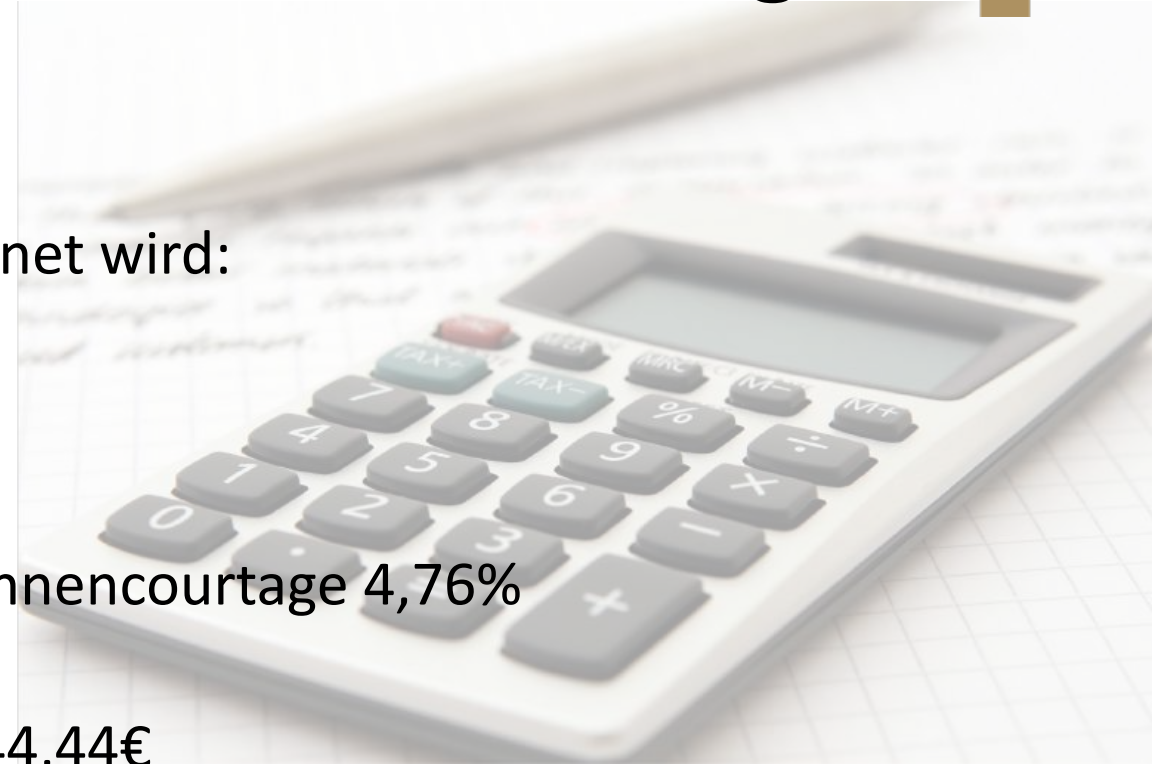
- da die Courtage später top-down gerechnet wird:
- Kaufpreis / (100- IC) * 100

Unser Beispiel:

Kaufpreis Bauträger netto 423.288,88 € - Innencourtage 4,76%

$$423.288,88 \text{ €} / (100 - 4,76) * 100 = 444.444,44 \text{ €}$$

UND NICHT 443.437,43 € !



Phase 2: Come together / Vertriebsauftrag



Taktikspiele:

- Preisgestaltung variabel halten
 - bei Vorvermarktungsquote
 - bei hohem Nachfragedruck
- Bankenvertrieb (möglichst) ausschalten
 - Vertriebsvereinbarung früh genug schließen
 - Ausschlussklausel
 - Konditionen festschreiben



Phase 2: Come together / Vertriebsauftrag



Werbebudget – wer übernimmt was ?

- eindeutige Klärung im Vermittlungsauftrag:

- Prospekte

- Agenturkosten (Werbung, Internet, etc.)

- Print (Zeitung, Prospekte, Flyer, Folder)

- Online (Meta Ads, Google Ads,...)

- Verkaufsgrundrisse

- Visualisierungen (außen, innen, Rundgang)



Phase 2: Come together / Vertriebsauftrag



Aufgabenverteilung:

- Marketing, Bemusterung,
- Kommunikation Architekt / Umplanungen, etc.
- wer macht was ?

höherer Aufwand rechtfertigt auch höhere Courtage !

Phase 2: Come together / Vertriebsauftrag



- Wissensdatenbank erstellen
 - hier wird in einer Datei (Word o.ä.) alles Wissenswerte für andere Kollegen hinterlegt.
 - Ansprechpartner (Energieberater, HV, etc.)
 - Aufpreise
 - Besonderheiten
 - interne Absprachen
 - Vorgehensweisen
- nach Abschluss Vertriebsvereinbarung: Teaser in den Portalen



Phase 3: Vertriebsvorbereitung

Phase 3: Vertriebsvorbereitung

- **Grundsatz 1:** Keine Kosten produzieren ohne Vertriebsauftrag
- Auswahl des Notars:
 - räumliche Nähe zum Objekt
 - fachliche Kompetenz
 - Verkaufsvollmachten oder
 - Vertreter ohne Vollmacht ?

Phase 3: Vertriebsvorbereitung

- Beauftragung vertriebsunterstützender Unterlagen wie:
 - Visualisierungen, und zwar Gute !
 - 3D Rundgänge
 - Erstellung eines Modells (3 D Drucker)
 - Prospekterstellung
 - Aufbereitung Grundrisse (CI)

Phase 3: Vertriebsvorbereitung

- Visualisierungen, und zwar Gute !



Objekt-Nr: GHW34A | Scout-ID: 136952230

Erstbezug: Modernes Reihenhaushaus in guter Lage

Phase 3: Vertriebsvorbereitung



Phase 3: Vertriebsvorbereitung



Phase 3: Vertriebsvorbereitung

- Planung

Vertriebscontainer/ Musterwohnung / Büroberatung:

- Einrichtung
- Möblierung
- Folierung
- Öffnungszeiten
- Besetzung
- Möblierung Musterwohnung über ein Möbelhaus oder Home Staging

Phase 3: Vertriebsvorbereitung

Side Dishes:

- Musterküchen: am bestens Planungen mit Preis / Sonderkonditionen vorbereiten lassen
- Klärung KfW Fördermittel / bundeslandspezifische Förderungen
 - Kontaktdaten Energieberater
 - Einwilligung Datenschutz (Formular vorbereiten)
 - Information an Finanzierungsberater/-partner
- Finanzierung: Kooperation sinnvoll
- beim Neubau immer die Bereitstellungszinsen im Auge behalten !

Phase 3: Vertriebsvorbereitung

Pricing:

meist Durchschnittspreisermutung oder Endpreis → Einpreisung durch Vertrieb
Pros and Cons jeder Wohnung festlegen:

- Lage
- Stockwerk
- Ausrichtung
- Störfaktoren
- Ausblick
- Immissionen
- Sonnenlauf
- Treppenhaus
- Eingänge, Zufahrten

Phase 3: Vertriebsvorbereitung

Pricing:

auch Einpreisung der Tiefgaragenplätze:

- Größe
- Lage
- Befahrbarkeit

TG/Stellplätze besser als SNR oder TE ?

Bonus / Malus System in Excel
Preise dann runden

Phase 3: Vertriebsvorbereitung

Pricingbeispiel:

Zimmer	Typ	Nr.	Geschoss		Balkon/Loggia	Stellplatz möglich	Keller möglich	Wfl. m²	Preis/m²	Bonus/Malus	Preis / m² neu	VKP rechnerisch	VKP
2	2B	1	Erdgeschoss					35,70	7.700 €	-100 €	7.600 €	271.320,00 €	272.000 €
2	2F	2	Erdgeschoss	rollstuhlgerecht				44,49	7.700 €	-150 €	7.550 €	335.899,50 €	336.000 €
2	2G	3	Erdgeschoss		Loggia			58,90	7.700 €	-100 €	7.600 €	447.640,00 €	448.000 €
3	3B	4	Erdgeschoss	barrierefrei	Loggia	1		67,75	7.600 €	0 €	7.600 €	514.900,00 €	515.000 €
2	2E	5	1. Obergeschoss		Balkon			39,62	7.700 €	0 €	7.700 €	305.074,00 €	306.000 €
3	3F	6	1. Obergeschoss		Balkon	1		68,84	7.700 €	100 €	7.800 €	536.952,00 €	537.000 €
2	2B	7	1. Obergeschoss		Balkon			38,64	7.700 €	0 €	7.700 €	297.528,00 €	298.000 €
3	3A	8	1. Obergeschoss	rollstuhlgerecht	Balkon	1		73,32	7.700 €	0 €	7.700 €	564.564,00 €	565.000 €
4	4A	9	1. Obergeschoss	barrierefrei	Loggia	2	1	87,52	7.700 €	0 €	7.700 €	673.904,00 €	675.000 €
3	3B	10	1. Obergeschoss	barrierefrei	Loggia	1		73,28	7.700 €	0 €	7.700 €	564.256,00 €	565.000 €
1	1A	11	2. Obergeschoss		Loggia			38,77	7.800 €	0 €	7.800 €	302.406,00 €	303.000 €
3	3E	12	2. Obergeschoss		Balkon	1		66,76	7.800 €	100 €	7.900 €	527.404,00 €	528.000 €
2	2C	13	2. Obergeschoss					54,88	7.800 €	-100 €	7.700 €	422.576,00 €	423.000 €
2	2A	14	2. Obergeschoss					48,69	7.800 €	-100 €	7.700 €	374.913,00 €	375.000 €
2	2A	15	2. Obergeschoss					48,67	7.800 €	-100 €	7.700 €	374.759,00 €	375.000 €
2	2A	16	2. Obergeschoss					49,98	7.800 €	-100 €	7.700 €	384.846,00 €	385.000 €
2	2B	17	2. Obergeschoss		Balkon			38,65	7.800 €	0 €	7.800 €	301.470,00 €	302.000 €
3	3A	18	2. Obergeschoss	rollstuhlgerecht	Balkon	1		73,34	7.800 €	0 €	7.800 €	572.052,00 €	573.000 €
4	4A	19	2. Obergeschoss	barrierefrei	Loggia	2	1	87,53	7.800 €	0 €	7.800 €	682.734,00 €	683.000 €

klick

Phase 3: Vertriebsvorbereitung

Pricing:

- Zuordnung Kellerräume:
Abgeschlossenheit kontrollieren, Kellergrößen sollten zur Wohnung passen
- Tiefgaragenplätze, besonders aber BehindertenParkplätze am besten vorher intern zuordnen in Bezug auf:
 - Anzahl je Wohnung
 - Behindertenparkplätze
 - Lage zur Wohnung

Phase 3: Vertriebsvorbereitung

Baubeschreibung prüfen:

- alles wichtige drin ?
- Ausstattung wie besprochen ?
- Kabel / Sat TV ?
- Außenanlagen, Zuwegung, Beleuchtung ?
- Bodenbeläge, Malerarbeiten ?
- Mülltonnenplatz, -anlage ?
- Rechtschreibung ?
- Elektrik richtig zugeordnet?

BAU- & AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

*Neubau von einem Zweifamilienhaus
mit Garage*



Wiesbaden

Vorbemerkung

Die Bau- und Leistungsbeschreibung stellt den Stand vor Erteilung der Baugenehmigung dar. Im Laufe des Genehmigungs- und Bauprozesses kann es aufgrund von behördlichen Auflagen und / oder bauherrnseitiger Festlegungen zu Abweichungen der hier beschriebenen Ausführungen kommen, die i.d.R. nicht zu Qualitätseinbußen führen.

Die Wohnanlage wird entsprechend den zurzeit geltenden Vorschriften und Normen gemäß EnEV errichtet.

Das rechteckförmige Baugrundstück befindet sich inmitten des urban gewachsenen Stadtgebiets von Wiesbaden, eingerahmt durch vollerschlossene Anliegerstraßen und hat eine Gesamtgröße von 361 qm.

Die Wohnungen sind direkt über ein Treppenhaus erreichbar und haben jeweils eine (Dach-) Terrasse bzw. Balkon in Südausrichtung und eigenen Abstellraum im Kellergeschoss.

Die dazugehörigen PKW- und Fahrradabstellplätze befinden sich größtenteils in der dazugehörigen Garage.

1. Architekten- und Ingenieursleistungen

Erstellen der vollständigen Bauantragsunterlagen, Werk- und Detailplanungen, Vergabe, Bauleitung, Qualitätscontrolling, Werkverträge, Übergaben, Vermessungen, ggfs. Dokumentation, evtl. notwendige Bodengutachten, Prüfstatik, (behördliche) Abnahmen, Wärmebedarfsberechnungen, Energieausweis

2. Erschließung / Bauvorbereitung / Entwässerung

Erschließung gesichert durch öffentliche Straßen

Abschluss einer Bauwesenversicherung

Sicherheits- und Gesundheitskoordinator gemäß Baustellenverordnung

Baustrom- bzw. Bauwasseranschluss, Mobiltoilette, Bauleitercontainer

Baustelleneinrichtung (Kran, Bauzaun, Geräte, Gerüste, Mobiltoilette, Bauleitungscontainer, Bau- und Stromanschluss etc.) gemäß den Erfordernissen, Verkehrssicherung

Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Gas, Telefon und Abwasser werden an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen hergestellt

Kosten der erstmaligen Herstellung und der öffentlichen Erschließungsanlagen sind im Kaufpreis enthalten

Entwässerung erfolgt im Trennsystem (PVC-hart), Verlegung und Rohrdimension gemäß Fachingenieurplanung in direktem Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

3. Erdarbeiten

Oberboden abtragen, seitlich lagern bzw. überschüssiges Material abfahren

Baugrube ausheben, Gründungsarbeiten gemäß Statik, Fundament- bzw. Rohrgräben erstellen, überschüssiges Material abfahren einschließlich Entsorgungskosten

Nach Beendigung der Rohbauarbeiten entstandene Arbeitsräume verfüllen und fachgerecht lagenweise verdichten, evtl. notwendiger Bodenaustausch bzw. Unterfangungen grenzständiger baulicher Anlagen und soweit notwendig geeignetes Verfüllmaterial in ortsüblicher Qualität nachliefern

4. Beton- und Stahlbetonarbeiten

Stahlbetonbodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton (= WU-Beton), Stahlbetondecken, Stahlbetonwände und Aussteifungsstützen nach den jeweiligen statischen Erfordernissen, Fundamentanker aus Edelstahl nach VDE-Vorschrift, Sauberkeitsschicht und/oder Schotterpackung sofern erforderlich unter der Stahlbeton - Bodenplatte

Erdberührte Außenwände und Stahlbetondecken werden in WU-Beton erstellt, Außendämmung nach der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Energieeinsparverordnung, Wandanschlusspunkte mit Fugenband bzw. Fugenblech

5. Tragende und nichttragende Wände

Wohnungstrennwände, Treppenhauswände und tragende Wände nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen in Kalksandstein, Porenbetonmauerwerk oder Stahlbeton

Nichttragende Innenwände, Leichtbauweise, bestehend aus Gipskartonständerwänden nach DIN, d = 12,5 cm stark, zweilagig beplankt, ggfs. konstruktiv bis 20 cm stark, Fabrikat Knauf o. ä. und/oder Leichtmauerwerk

Außenwände aus Porenbeton, Kalksandstein mit Wärmedämmverbundsystem oder gleichwertig, Wanddicke nach Statik und Wärmeschutzverordnung

6. Dach- und Klempnerarbeiten

Flachdach als konventionelle Stahlbetonkonstruktion gemäß Statik, Dampfsperre, Gefälledämmung, Dichtungsbahn, Bekiesung und/oder Begrünung, Dachentwässerung mittels Flachdachabläufen, Notüberlauf, und/oder Attikaabläufen, Fallrohre Zinkblech, Ausführung gemäß Bedarf und technischen Erfordernissen, Anschluss an Grundleitung mittels verzinktem Gussstandrohr

Dachüberstände nach Detailplanung des Architekten, Abdeckungen der Aufkantung im Bereich Flachdach, Dachterrassen und Balkone aus Aluminiumblech, Dachterrassen Balkone mit Dampfsperre, trittfester Wärmedämmung, Flachdachabdichtung, Unterkonstruktion und Oberbelag, Wahl, Ausführung, Format, Design gemäß architektonischem Gesamtkonzept

7. Fenster

Alu- oder Alu-Holz Fenster und -Türen, thermisch getrennte Mehrkammerprofile, 3-fach Isolierverglasung, Doppeldichtungen, stahlverstärkt, UV-beständige Beschichtung, Farbe außen in grau nach architektonischem Gesamtkonzept, innen weiß, U-Wert gem. Erfordernis und Wärmeschutznachweis

Fenstereinteilung, Aufschlags- bzw. Drehrichtung einzelner Flügel bzw. Bedarfsflügel, nach planerischer Festlegung

Aluminium-Außenfensterbänke, pulverbeschichtet bzw. einbrennlackiert, Farbe anthrazit RAL 7016.

Bewegliche Fassadenelemente, verdeckt liegende Dreh-Kipp-Beschlag oder Einhand-Dreh- Beschlag, chromiert, silberfarben eloxiert oder weiß

Fenster der Bäder bzw. WC-Gast erhalten auf Wunsch satiniertes Glas ohne Aufpreis

8. Rollläden

Rollläden an allen Wohnräumen mit horizontalen Fensterstürzen, Raffstores gegen Aufpreis, wenn im Bauanlauf möglich

Schrägfenster und Fenster wo es aus technischen Gründen nicht möglich ist, erhalten keine Rollläden.

Rollladenprofile, bestehend aus zweischaligen ineinander hängenden UV – beständigen Kunststoffstäben ggfs. Alu-Profil, Führungsschienen, Farbe nach Farbkonzept des Bauherrn, eloxierten Aluminiumendstab, Elektroantrieb mit Kippschalter bzw. ein Fenster pro Wohnung mit zusätzlicher mechanischer Öffnungsmöglichkeit (2. Baulicher Rettungsweg)

Rollladenkastendeckel, wärmegeklämmt, wasserfest aus verleimten Span- oder Kunststoffplatten

Rollladenkasten-Tor oder gleichwertig geeignet für Neubau.

9. Haustür

UV-beständige, wärmegeklämmt Aluminium-Konstruktion oder Alu-Holz, Format, Farbe nach Wahl des Architekten bzw. Bauherrn, ggfs. Glasfüllungen, Iso – Sicherheitsglas, stabile Türbänder, Mehrfachverriegelung, RC2- oder RC3-Sicherheitszylinderschloss, elektrischer Türöffner, Türgriff - Edelstahl - Drückergarnitur oder Stoßgriff, gemäß Festlegung des Architekten, umlaufende Gummidichtung, Bodenanschlussschiene aus Aluminium (thermisch getrennt). – 3-fach Verriegelung oder außen flügelüberdeckend.

10. Türsprechanlage

Kombinierte Klingel- und Gegensprechanlage mit Videoüberwachung, Fabrikat Siedle, Rito oder gleichwertig.

11. Briefkastenanlage

Ort, Qualität, Ausführung, Farbe und Design nach Festlegung durch den Bauherrn und/oder Architekt, pulverbeschichtet, ein Briefkasten pro Wohnung. Fabrikat Siedle/Rito oder gleichwertig

12. Heizungsanlage / Warmwasserversorgung

Allgemein

Beheizt werden alle Wohnräume im Keller, Erd-, 1. Ober- und Staffelgeschoss sowie das Treppenhaus nach gültigen DIN - Vorschriften. Alle Technikräume, Schleusen der Wohnungen und die dazu gehörenden Flure unbeheizt, angemietete Messeinrichtungen werden vom Käufer übernommen

Heizkessel

Luft- Wasser- Wärmepumpenanlage, Standspeicher, Fa. Buderus oder gleichwertig, Leistungsvolumen, Querschnitte bzw. Dimensionen gemäß Fachingenieurplanung und Herstellervorschriften, außen-temperaturgesteuert. Aufstellung im Technikraum unter der Garage.

Steuerung / Regelung

Witterungsbegleitende Außen-temperatursteuerung mit Digitalschaltung, Tag- / Nacht-Programm

Fußbodenheizung

Alle Wohnräume mit Fußbodenheizung, jeweils separate Heizkreise gesteuert mit Raumthermostaten aus der Schalterserie innerhalb der Wohnung, elektronische Wärmemengenzähler (nicht im Kaufpreis enthalten).

Handtuch - Heizkörper

Bad (Masterbad), formschön, Fabrikat „Kermi Basic - E Designheizkörper“ oder gleichwertig Elektrobetrieb, Serienfarbe weiß, Bauhöhe 1770 mm, Baulänge 599 mm oder gleichwertig.

13. Sanitärausstattung

Wasserhausanschluss im Keller, Hauptzählerplatz mit Absperrventilen, Entwässerungsleitungen einschließlich aller Form- und Verbindungsstücken aus hochwertigem, hitzebeständigem Kunststoffrohr und/oder Gussrohr, Frischwasserstationen, gedämmte Kalt- und Warmwasserleitungen aus Kunststoff und/oder Kupfer, bei innenliegendem Bad, WC oder Duschbad erfolgt die Bedarfslüftung zeitverzögert über Ventilator.

Allgemeine Angaben

Unterputz-Armaturen verchromt, Einhebelmischer mit Keramikdichtungen, ~~Aufputz~~-Wannenfüll- und Brausearmaturen, Mischbatterien von namhaften Herstellern, Fabrikat ~~Grohe~~ „Kollektion Focus E“, oder gleichwertig.

Keramische Sanitärobjekte

Villeroy & Boch architectura oder gleichwertig, Farbe weiß, Kristallporzellan

Sanitärzubehör

Duschtrennwände aus Glas, Duschkabinen, Spiegel, Spiegelschränke, WC - Papierrollenhalter, WCBürste, Handtuchhalter, Seifenschalen, Haltegriffe, Wandhaken, etc. sind nicht Leistung- bzw. Lieferumfang des Verkäufers

Sanitäreinrichtungsgegenstände Wohnung

Küche 1 Abwasseranschluss Spüle ohne Siphon
1 Eckventilanschluss Warm- und Kaltwasser

~~Duschbad~~ 1 wandhängendes Tiefspüler-WC, Unterputz-Spülkasten

~~Gäst-~~ 1 Handwaschbecken b = ca. 50 cm, Einhebelmischer, Röhrensiphon

~~Bad~~ 1 Duschwanne ~~100/100~~ cm bodengleich gefliest, Einhebelmischer, Handbrause, Stange

gemäß Planung

WC- Gast 1 wandhängendes Tiefspüler-WC, Unterputz-Spülkasten

1 Handwaschbecken b = ca. 45 cm, Einhebelmischer, Röhrensiphon

Bad 1 wandhängendes Tiefspüler-WC, Unterputz-Spülkasten

1 Waschtisch b = ca. 60 cm, Mischbatterie, Röhrensiphon

1 Duschwanne, ~~flach~~ ^{Gewölft Plan,} 100/100 cm bodengleich gefliest, Einhebelmischer, Handbrause, Stange

~~oder~~ ^{und (zumindest Rand Plan)}

1 Badewanne ~~vergrößern~~ ^{Geben-}, 190/85 cm, Einhebelmischer, Handbrause, Wandhalter

Terrasse 1 Außenzapfstelle, frostsicher (Erdgeschoss und Dachterrasse)

HWR ^{Wasseranschluss für Waschmaschine inkl. Ablauf}

14. Elektroinstallation

Allgemein

Ausführung nach DIN- bzw. VDE - Richtlinien und den Vorschriften des zuständigen Energieversorgers, Zählerplatz im Elektrotechnikraum im Kellergeschoss, Unterverteilung mit Sicherungsautomaten im Wohnbereich, Unterputz-Installation in den Wänden und ggfs. Decken, Aufputz-Installation im Keller- bzw. Garagenbereich, quadratische Großflächenschalter, passende Steckdosen, Farbe weiß, oder nach Wahl des Bauherrn, Fabrikat Busch Jäger, Serie „future linear“ oder gleichwertig.

Treppenhaus

1 * Deckenbrennstelle pro Etage bzw. Zwischenpodest

2 * Taster pro Etage Decken- und/oder Wandleuchten, Zeitrelais

Küche

1 * Anschlussdose E-Herd

1 * Anschluss Backofen

1 * Steckdose Spülmaschine

1 * Steckdose Kühlschrank

2 * Einzelsteckdosen

1 * Steckdose Dunsthaube

2 * Doppelsteckdosen

1 * Deckenbrennstelle / Schalter

2 * RJ - 45 Doppeldose (Internet)

Wohnen / Essen

2 * SAT- oder Kabelanschlussdose

2 * RJ - 45 Doppeldose (Internet)

4 * Doppelsteckdosen

3 * Einzelsteckdosen

2 * Deckenbrennstelle / Schalter

1 * Deckenbrennstelle / Wechselschaltung

Schlafzimmer

1 * Deckenbrennstelle / Schalter

2 * Einzelsteckdosen

- 2 * Doppelsteckdosen
- 1 * SAT- oder Kabelanschlussdose
- 1 * Rauchwarnmelder (stromnetzunabhängig)

Flur / Diele

- 2 * Deckenbrennstelle / Schalter
- 2 * Einzelsteckdose
- 1 * Videosprechstelle / Klingelgong
- 1 * Verteiler Netzwerk/Multimedia
- 1 * Klingeltaster Treppenhaus

je 1x je Wohnung

Kind

- 1 * Sat- oder Kabelanschlussdose
- 1 * Deckenbrennstelle / Schalter
- 2 * Einzelsteckdosen
- 2 * Doppelsteckdosen
- 1 * Rauchwarnmelder (stromnetzunabhängig)
- 1 * RJ45

Bad

- 2 * Doppelsteckdosen (spritzwassergeschützt)
- 1 * Deckenbrennstelle / Schalter
- 1 * Wandbrennstelle / Schalter
- 1 * Steckdose Handtuchheizkörper

WC / Duschbad

- 1 * Deckenbrennstelle / Schalter
- 1 * Wandbrennstelle
- 2 * Einzelsteckdosen (spritzwassergeschützt)

Wohnungsabstellraum

- 1 * Deckenbrennstelle / Schalter
- 1 * Einzelsteckdose
- 1 * Doppelsteckdose

Balkon / Terrasse

- 1 * Deckel-Einzelsteckdose, Ausschaltung innen
- 1 * Wandbrennstelle, Ausschaltung innen
- 1 * Außenleuchte gem. architektonischem Gesamtkonzept

Dachterrasse

- 2 * Deckel-Einzelsteckdosen
- 3 * Außenwandbrennstellen, Ausschaltung innen
- 3 * Außenleuchten gem. architektonischem Gesamtkonzept

Wohnungskellerraum

- 1 * Deckenbrennstelle / Schalter
- 2 * Einzelsteckdose, Deckel

1 Doppelsteckdose für Waschmaschine Trockner

Ankleide (nur Cockupodos)

- 1 Deckenbrennstelle
- 2 Einzelsteckdosen

Samra (nur Badzadler)

- 1 Deckenbrennstelle
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Starkstromdose (auf Wasser)

1 * Deckenleuchte
1 * Deckenleuchtmittel

Heizung / Hausanschlussraum, Technikräumen, Schleusen, Kellerflure und Müllraum

Ausstattung nach technischen Vorschriften, Aufputz-Installation

Hinweis

Leuchten und Leuchtmittel in den Allgemein- bzw. Gemeinschaftsbereichen sind Umfang und Leistung des Bauherrn. Anzahl, Design, Farbe und Format obliegen ausschließlich dem Besteller; alle anderen Leuchten und Leuchtmittel sind käuferseitig zu erbringen, Steuerung teilweise über Bewegungsmelder oder Taster oder Zeitrelais.

15. ~~Innenputz Trockenbau~~ muss wieder rein! aber
16. Treppenhaus - Innentreppe Q3!

Schalltechnisch getrennte Stahlbeton - Geschosstreppen (ggfs. Fertigteilbauweise) vom Kellergeschoss bis Staffelgeschoss, Stufen und Podeste mit Naturstein, Natursteinfliesen oder Fliesen belegt, Wahl, Qualität, Ausstattung, Format durch Architekten und/oder Bauträger, Unterseiten und Seitenflächen schalungsglatt, weißer Anstrich, Dehnungsfugen versiegelt

17. Estricharbeiten

Schwimmend verlegter Heizestrich (Fußbodenheizung), als konventioneller Zement- oder Anhydritestrich nach technischen Erfordernissen, auf allen Fußböden im Erd-, 1. Ober- und Staffelgeschoss

Keinen Estrich bekommen gemäß Raumplan Heizraum, Hausanschlussraum, Elektrorum, ~~Kellergeschossflure~~ und ~~Kellerabstellräume~~

Kellerboden als geglätteter Betonboden mit farbigem Anstrich oder gleichwertig.

18. Innentüren

Wohnungsinnentüren

Breite/Höhe gemäß Planunterlagen, Farbe weiß, CPL-Oberfläche, Vollspanmittellage, mehrteilige Bänder, dreiseitige Anschlagdichtungen, passende Edelstahl - Drücker - Gamitur, Umfassungstürzargen, Rundkante, Fabrikat Lebo, Herholz, Hörmann oder gleichwertig.

19. Fensterbänke

Innenfensterbänke

Natur - oder Kunststein, Qualität, Farbe, Design und Fabrikat nach Wahl des Bauherrn, d = ca. 20 mm, poliert, geschliffene Kanten, Fensterbänke im Bad, Duschbad und WC - Gast werden gefliest

Außenfensterbänke

Aluminium, einbrennlackiert, pulverbeschichtet, schlagregengeeignet, Farbe grau ~~antrag~~
RAL 7016

20. Fliesenarbeiten

Wand- und Bodenfliesen in den Wohnungen:

Keramikfliesen, Farbe und Dekor nach Wahl des Käufers durch rechtzeitige Bemusterung, offizieller Einzelhandelsverkaufspreis 40,00 €/qm inkl. gesetzl. MwSt. (Brutto) Standardverlegung (rechtwinklig), Badewannen mit beschichteten Hartschaumplatten einfassen und/oder auf Wannenträgern montieren, Fabrikat Poresta oder gleichwertig, Boden- bzw. Wandfliesenformate von 40x30, 40x20, 60x30 cm bis 30/60, 60x60, 90x90 cm, Alu oder EVI Abschlussprofile

Sockel

Gefliester Boden, der an nicht geflieste Wände anschließt, wird mit Fliesensockel versehen, aus Bodenfliesen geschnitten. 

Verfugung

Bodenfugen grau, Wandfugen weiß oder grau, dauerelastische Fugen an Wand- bzw. Bodenanschlüssen sowie an gefliesten Fensterlaibungen.

Bad, Duschbad

Bodenfliesen und Wandfliesen nach rechtzeitiger Bemusterung, Wandfliesen im Bereich der Dusche ca. 2,00 m hoch, restliche Wände bis ca. 1,25 m hoch, Fensterbänke passend gefliest oder Naturstein

Folgende Flächen werden gefliest:

Küche	Boden und Wandfliesenspiegel (max. 3,5 qm)
Bad	Boden, Wände ca. 1,25 m hoch, Duschbereich ca. 2,00 m hoch
Duschbad	Boden, Wände ca. 1,25 m hoch, Duschbereich ca. 2,00 m hoch
WC- Gast	Boden, Wände ca. 1,25 m hoch

Abstellraum/HWR Boden, Sockel

Diele (EG) Boden, Sockel

21. Bodenbelagsarbeiten

Wohnräume (außer Küche, Bäder und WC - Gast, Abstellraum und / oder Hauswirtschaftsraum) werden mit einem auf dem Estrich verklebtem, versiegeltem Mehrschicht-Stabparkett, in der Holzart Eiche, ca. 10 mm dick, 70 mm breit und 470 mm lang o.ä., einschl. Hohlkehlleisten, geölt oder matt versiegelt, ausgestattet

Geeignete Teppichböden, Designbeläge aus Vinyl oder Fliesenbeläge anstatt Parkettfußboden sind durch rechtzeitige Bemusterung möglich

Grundsätzlicher Kostenansatz gegenüber dem Parkettfußboden zu anderen möglichen Fußböden ist ein offizieller Materialistenpreis von 40,00 €/qm inklusiv gesetzlicher MwSt. (Brutto).

22. Maler- und Tapezierarbeiten

Treppenhaus

Wände, strukturierte Glasfasertapete oder Putz, Anstrich nach Festlegung durch den Bauherrn (z.B. Sto Classic 2120 oder gleichwertig), Deckenfugen gespachtelt, Raufasertapete, Anstrich weiß

Wohnungen

Die Vertragsleistung schließt Malerarbeiten innerhalb des Sonder- und Teileigentums ein, Übergabe

„malerfertig“, d.h. tapezierfähige Wände, Oberflächenqualität G2, Decken Malervlies glatt, Anstrich weiß

Endbehandelt geliefert und montiert werden die Außen- und Innentüren sowie die Heizkörper

Wände im Kellergeschoss erhalten einen weißen Anstrich in ausgesuchten Teilbereichen oder bleiben unbehandelt sichtbar

Wände und Decken im Garagenbereich als sichtbare Betonfläche bzw. Mauerwerk verputzt, Anstrich weiß

23. Außenputz

Unterputz

Kalkzementputz nach Erfordernis mit Gewebeamierung nach Herstellerempfehlung als Grundputz, d = 10 - 15 mm

Oberputz

Mineralischer Edelputz, Korngröße ca. 1 - 3 mm, Farbgestaltung nach Festlegung Bauherr und/oder Architekten, Eckschutzschienen

Sichtbarer Sockelputz

Glatt geschleibter Zementmörtel, teilweise farblich angelegt, Farbe nach Wahl des Bauherrn und/oder Architekten

24. Metallbauarbeiten

Sämtliche erforderlichen Absturzsicherungen gemäß baurechtlichen Anforderungen, Ausführung, Qualität, Design und Farbgestaltungen gemäß dem architektonischen Gesamtkonzept des Architekten und / oder Bauherrn

Treppenhaus - Geländer / Handlauf

Edelstahlausführung vom Keller- bis Staffelgeschoss, Design, Farbwahl und Ausführung gemäß Architekturvorgaben

Balkongeländer

Verzinktes Rohr- und / oder Flachstahlgeländer, Wahl, Ausführung, Farbgestaltung und Design gemäß Architekturvorgaben als Glas- oder Edelstahlgeländer.

*Treppen anlegen: Treppen m. ...
wo planerisch vorgesehen Treppen m. ...
Bitte ergänzen!*

25. Garage

Garagentor *Giebel*

Automatisches Sektionaltor, verzinkt, Breite/Höhe gemäß Planung, Fabrikat Hörmann oder gleichwertig, Farbe, Qualität, Design nach Wahl des Bauherrn, Funkfernbedienung, Schlüsselschalter oder Handsender.

Garagenzufahrt *und Hauszüge*

Betonsteinpflaster, Design, Farbe und Format gemäß architektonischem Gesamtkonzept, Anordnung Entwässerungsrinne gemäß technischen Erfordernissen

Garagenfußboden

Ohne Gefälle. Stahlbetonbodenplatte geglättet, öl- und treibstoffbeständiger Industriefarbanstrich („OS 8“ o.ä.), diffusionsoffen, wasserfest, nicht brennbar, trittsicher, Ausführung und Farbe nach Wahl des Bauherrn

Hinweis

Entwässerungsrinnen, Bodenabläufe und Ölabscheider kommen nicht zur Ausführung. Natürlich eingebrachtes Tag- bzw. Schmelzwasser wird nicht durch zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen abgeleitet, sondern verdunstet auf natürliche Weise.

26. Balkone / Terrassen

Balkone

Auskragende Stahlbetonkonstruktion, Ausführung gemäß statischer Erfordernis, Länge / Breite gemäß Planunterlagen, konsequente thermische Trennung, Fabrikat Schöck oder gleichwertig, vollflächige Abdichtung, WPC-Dielenbelag auf Unterkonstruktion, Ausführung nach technischen Möglichkeiten, Design, Farbe und Format nach gestalterischem Gesamtkonzept des Architekten und/oder Bauherrn, Entwässerung erfolgt über Flachdacheinlauf, Regenrinne, Speier oder Regenfallrohr

Terrassen

Erdgeschoss, Länge und Breite gemäß Planunterlagen, Betonplattenbelag 40x40 auf erforderlichem Unterbau, Ausführungen nach technischen Möglichkeiten, Design, Farbe und Format nach gestalterischem Gesamtkonzept des Architekten und/oder Bauherrn

Hinweis

Balkone und (Dach-)Terrassen sollen nach den Regeln der Technik im Übergangsbereich zur Wohnung eine Aufkantung bzw. Schwelle von 15 cm erhalten. Erfahrungsgemäß entsteht dadurch eine Stolperfalle bzw. könnten Nachteile bei Nutzung oder Wartung der Räumlichkeiten entstehen. Um dennoch für den Käufer größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten, verzichtet der Bauherr auf diese technisch notwendige Aufkantung und baut stattdessen vor den Fensterelementen außenliegend eine sogenannte Drainagerinne ein. Der Käufer ist berechtigt, bis spätestens 30 Werktagen nach Rohbaufertigstellung, den Einbau dieser 15 cm hohen Aufkantung bzw. Schwelle kostenfrei vom Bauherrn zu verlangen. Es wird in diesem Falle ausdrücklich auf eine zwingend verminderte Durchgangshöhe hingewiesen, die keinesfalls eine Minderung darstellt.

27. Außenanlagen

Stellplätze, Abstellplätze, Zufahrten und Wege

Unterbau gemäß zu erwartenden Erfordernissen, rutschhemmendes Betonpflaster, Qualität, Ausführung und Format gemäß gestalterischem Gesamtkonzept, Einfassung Betontiefbordsteinen, Gefälleausrichtung gemäß bau- bzw. örtlichen Gegebenheiten, angeschlossene Flächeneinläufe oder Rinnen soweit erforderlich, Fahrradabstellvorrichtungen, ggfs. Sichtschutzeinfriedigungen

Kiesrandstreifen

Spritzschutz, Kiesschüttung, Körnungsgröße nach Anforderung, Breite min. 30 cm, Abgrenzung durch Rasenkantenstein

Grünflächen, Pflanzarbeiten, Einfriedigung und Grenzgestaltung

(Vorhandene) Erde einebnen, Anzahl und Art der Erstbepflanzung (Bodendeckern, Büschen, Bäumen, etc.) bzw. Erstraseneinsaat ggf. Rollrasen gemäß dem freien gestalterischem Gesamtkonzept des Bauherrn unter Bezugnahme von behördlichen Auflagen, Bebauungsplan, örtlicher Satzung, Baugenehmigung und der Außenanlagenplanung

Außenbeleuchtung

Poller-, Wand- und/oder Stehleuchten, Ausführung, Fabrikat, Anzahl, Design, Farbe nach gestalterischem Gesamtkonzept, Ausleuchtung gemäß Vorschriften, Zeitschaltuhr, ggfs. Bewegungsmelder

Hinweis

Höhenunterschiede im Gelände werden mittels Böschung, Betonwinkelsteinen, Betonstufen, Natursteinblöcken, Pflanzkübeln etc. ausgeglichen. Anpflanzungen, Erstraseneinsaat und das Anlegen von Gartenanteilen (Sondernutzungsrechten) wird durch den Bauherrn oder dessen Bevollmächtigten zum geeigneten Zeitpunkt vorgenommen. Anwachsgarantien sind ausgeschlossen. Anwachspflege ist alleinige Sache des Käufers. Pflege, laufende Bewässerung etc. erfolgt durch den Sondernutzungsberechtigten (Sondernutzungsflächen) bzw. der Eigentümergemeinschaft (Gemeinschaftseigentum).

28. Baureinigung

Wohnungen werden besenrein übergeben (Grobreinigung), Gemeinschaftseigentum wird einmalig vom Bauträger fachgerecht gereinigt, Endreinigungen von Fußböden, Fenstern und Türen ist Sache des Käufers

29. Baunebenkosten

Sämtliche Baunebenkosten wie Genehmigungsgebühren, Abnahmen, Vermessungen, ggfs. erforderliche Gutachten usw., sowie die notwendigen Kosten für Architekt, Statiker und Fachplaner sind im Kaufpreis enthalten

30. „Gut zu Wissen“

Alle Angaben dieser Bau- und Leistungsbeschreibung wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Es gelten in erster Linie die Bestimmungen des Kaufvertrages und dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung in Grundaussführung.

Die Bauausführungen erfolgen nach den Kriterien zum Zeitpunkt der Bauantragsabgabe

Hessische Bauordnung (HBO)

Anerkannte Regeln der Technik

DIN - und VDE - Vorschriften

Verarbeitungsvorschriften des Herstellers

Vorgaben der zuständigen Versorgungsunternehmen

Gültiger Schall- und Wärmeschutzverordnung

Abweichungen hinsichtlich der Wohnflächen von über 3 % sind wertmäßig gegenseitig auszugleichen.

Von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind nicht wesentlich wertmindernde Abweichungen möglich, sofern behördliche Auflagen bzw. technische Erfordernisse, wirtschaftlicher Bauablauf, der Konstruktion, Änderung von Hersteller - Lieferprogramm etc. dies erfordern. Abweichungen von den in den Bauzeichnungen angegebenen Flächenangaben sind durch die Mauerwerksweise „Stein auf Stein“ bedingt und im Rahmen zulässiger Bauleranzen möglich. Sofern Materialien oder Leistungen wahlweise oder gleichwertig beschrieben sind, verstehen sich diese ohne Mehr- oder Minderpreise. Anstelle der in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung aufgeführten Fabrikate kann der Bauherr andere gleichwertige Fabrikate verwenden.

Soweit aus den Planunterlagen Darstellungen, Ausstattungen, Einrichtungsvorschläge etc. hervorgehen, sind diese nur als Vertragsgegenstand geschuldet, soweit sie in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung im Einzelnen beschrieben sind. Farbliche Abbildungen, perspektivische Darstellungen, und dergleichen sowie zeichnerische Ausdrucksmittel, Möbel, Küchen, Zusatzbauteile, Bepflanzungen, Spaliere, Palisadenreihen, Pergolen, Terrassen, Gartenmöbel etc. gelten ausdrücklich nicht als Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Modelle, Visualisierungen und Pläne sind in Bezug auf Farbgestaltung, Bepflanzung sowie andere architektonische Details nicht als verbindliche Vorlage für die tatsächliche Ausführung anzusehen. Abweichungen in jeglicher Hinsicht, sei es Hersteller oder Art der späteren Ausführung obliegen der Bauherrschaft. Veränderte Ausführung gegenüber den Grafiken führen nicht zu käuferseitigen Ansprüchen. Maße für Inneneinrichtungen sind in jedem Fall am Bau zu nehmen. Die Flächenberechnung wird in Anlehnung an die DIN 277 berechnet, d.h. Grundflächen abzügl. 1% Putz, 50% Abzug bei Terrassen, Dachterrassen, Loggien und Balkonen. Alle Flächen sind CAD ermittelt. Grundlage der Flächenberechnung sind die Verkaufspläne. Flächenänderungen durch Käuferwünsche sind hierbei ausdrücklich nicht berücksichtigt.

Aus den Darstellungen im Kellergeschoss, technischen Räumen und /oder sonstigen Räumen ist nicht die Qualität von Wohnraum oder Raum zum ständigen Aufenthalt von Menschen abzuleiten. Dieses ist aus baurechtlichen und energietechnischen Gründen nicht möglich.

Die tatsächliche Ausführung der Fenster erfolgt nach dem Fensterplan.

Bauleistungen, die nicht ausdrücklich beschrieben aber im Sinne nach klar sind, werden in einer den sonstigen Bauleistungen entsprechenden Qualität ausgeführt.

Ver- und Entsorgungsleitungen laufen nach Erfordernis vor den Wänden bzw. unterhalb der Decke in dem Kellergeschoss. Maßliche Toleranzen, die sich bei der Erarbeitung der Werkpläne 1 :50 gegenüber den 1 :100 Plänen ergeben können, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Penthouseebene kann als Sonderwunsch, gegen Aufpreis und passend zum Baufortschritt, einen Kaminanschluss für Festbrennstoffe erhalten. Die Reinigung, die Reinigungskosten, Unterhalt der Anlage bzw. direkt und indirekt damit verbundene Kosten trägt ausschließlich der Käufer. Der Kaminzug beginnt in der Wohnung und wird von dort direkt über Dach geführt.

Alle nicht insgesamt wertmindernde Abweichungen von der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bleiben ebenso vorbehalten, wie Abweichungen auf Grund behördlicher Auflagen und/oder höherer Gewalt.

Die zum Zeitpunkt des Erwerbs eventuell vorhandene, tatsächliche Bauausführung wird Vertragsbestandteil und gilt vorrangig vor dieser Bau- und Leistungsbeschreibung und Bauplänen.

Sonderwünsche können, soweit es der Baufortschritt zulässt, auf Kosten des Käufers berücksichtigt werden. Ob Sonderwünsche, Änderungen oder Eigenleistungen zugelassen werden, entscheidet der Bauträger. Die Zustimmung erfolgt in schriftlicher Form und wirkt auch nur durch schriftliche Vereinbarungen. Hierdurch evtl. bedingte Terminänderungen sind schriftlich festzuhalten und gelangt nicht zum Nachteil des Bauherrn. Der Bauträger ist berechtigt, für die durch die Abrechnung von Sonder- bzw. Änderungswünsche verursachten Aufwendungen einen pauschalen Bearbeitungszuschlag von bis zu 15% der jeweiligen Sonderwunsch-Mehrkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. (Brutto) dem Besteller zu berechnen mit Fälligkeit bei Auftragserteilung.

Eine Gewährleistung für vereinbarte in Eigenregie erbrachte Arbeiten, Leistungen, Bestellungen wird ausdrücklich nicht vom Bauherrn übernommen. Eigens verursachter Müll, Bauschutt etc. ist vom Käufer unaufgefordert, eigenverantwortlich, selbst oder durch von ihm beauftragte Dritte fachgerecht sofort zu entsorgen.

Verstopfungen von Wasser - und Abwasserleitungen in Küchen, Bädern etc. sind i.d.R. nur zu vermeiden, wenn die Perlatoren, Siebe und Abflussleitungen regelmäßig fachgerecht gewartet werden. Innenliegende Lüftungsgitter bedürfen ebenfalls einer regelmäßigen Reinigung.

Aufgrund der einschlägigen Installationsrichtlinien müssen Heizung, Wasser- und Abwasserinstallationen unter Umständen durch eine Vormauerschale verkleidet werden. Je nach Verlauf der Leitungen sind daher im Wand - Boden - Anschlussbereich verflusste Einfassungen und/oder Kästen sichtbar.

Eine Gewähr für die Richtigkeit der Berechnungen und Zahlenangaben, z.B. für Schreib- oder Übertragungsfehler wird im Rahmen rechtlicher Zulässigkeit nicht übernommen.

Bis zur Übergabe der Wohnung ist das Objekt gegen Feuer-, Wasser- und Sturmschaden versichert. Mit Übergabe (Tag / Uhrzeit) ist es Aufgabe des Käufers diesen Schutz sicherzustellen.

Das Betreten der Baustelle ist ausdrücklich nur nach Rücksprache mit dem örtlichen Bauleiter und/oder Bauherrn (- Bevollmächtigten) möglich und geschieht ausdrücklich auf eigene Gefahr. Bei Schadensfällen haftet weder der Bauherr noch die am Bau direkt oder indirekten beteiligten Handwerksfirmen bzw. Lieferanten.

31. Technische Informationen / Allgemeine Hinweise

Maße

Maße, Mengen und Gewichte halten sich innerhalb der Toleranzen der DIN 18202 und der Maßtoleranzen im Hochbau.

Holz

Naturbedingte Verdrehungen, Rissbildungen etc. in und an den Bauteilen, Verkleidungen usw. lassen sich nicht immer vermeiden. Solche Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust und sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Pflege. Der Bauherr empfiehlt daher dem Käufer, dass er Unterhaltsanstriche rechtzeitig vor dem Auftreten von sichtbaren Verwitterungserscheinungen ausführt. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer verstärkten Bewitterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. Optische oder sonstige Beeinträchtigungen, die auf Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keinen Mangel dar. Alle Holzbauteile im Außenbereich bleiben naturbelassen oder erhalten (wenn notwendig) einen Schutzanstrich / -lasur.

Naturstein

Bei Natursteinbelägen sind Farbstruktur und Texturschwankungen innerhalb desselben Vorkommens zulässig. Das Gleiche gilt für Abweichungen in der Oberfläche. Ebenso sind Glasadern bei diesem Naturprodukt möglich, für die weder Haltbarkeit, Qualität und Aussehen als eine Wertminderung abzuleiten ist.

Plattenbeläge

Der Einsatz von Tausalz o.ä. ist ausschließlich nur nach den Herstellerrichtlinien für das Pflaster und generell alle Betonsteinplatten und nach örtlicher Satzung zulässig. Im Falle von fehlerhafter Verwendung kann es u.U. zu Ausblühungen bzw. Beschädigungen kommen.

Feinrisse

Allgemein übliche Setzungen des neugeschaffenen Bauwerks, Lastenspannungen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons und/oder Temperatureinflüsse könnten in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerks zu feiner Rissbildung in Stahlbetonelementen, Wandanschlüssen, Innenwänden, Außenwänden und Decken führen. Diese feinen Risse (Riss- oder Haarrissbildungen) stellen - sofern diese die nach DIN 1045 angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten - keinen Mangel dar. Ebenso sind Rissbildungen in Stahlbetonelementen und Mauerwerkswänden im Bereich von Konstruktionsfugen und an Stößen von Wand- und Deckenfertigteilen, bei Verbindungen zwischen Putz, Wand und Gipsflächen bautechnisch bzw. bauphysikalisch unvermeidbar. Solche Erscheinungen stellen im Rahmen der Gewährleistung keinen Mangel dar.

Wartungsfugen

Elastische Verfugungen in Duschen, Bädern, Küchen, Dielen, WC's, Hauswirtschaftsräumen, Treppenhäusern etc. sind starken chemischen und/oder physikalischen Einflüssen ausgesetzt. Der Dichtstoff ist in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen und ggfs. fachgerecht zu erneuern. Für Rissbildungen oder sonstigen Beschädigungen und den daraus evtl. entstehenden Folgeschäden besteht kein Gewährleistungsanspruch an den Bauherrn. Die erforderliche Überprüfung, Wartung und ggfs. Erneuerung ist ausschließlich der Käufer verantwortlich.

Funktionsstörungen/Funktionsausfälle

Deren Ursache ganz oder auch nur teilweise in fehlenden, regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung kein Mangel dar. Dies gilt auch für solche Störungen und Ausfälle die offensichtlich ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen haben.

Verwitterungserscheinungen an Dachrinnen, Fallrohren, Zink- oder Aluminium-Verblechungen stellen keinen Mangel dar.

Abbildungen und Aufteilungen der Fenster und Fenstertüren in Plänen und/oder Exposé sind beispielhafte Darstellungen und sind soweit nicht vereinbart. Gemäß dem Fassadenkonzept können ggfs. auch Festverglasungen ohne Öffnungsfunktion vorgesehen sein.

In Küchen, Bädern, Duschbädern und WC s könnten die nach VDI empfohlenen Mindestabstandsmaße zwischen Stellflächen von Küchen- bzw. Sanitäreinrichtungen und gegenüberliegenden Stellflächen und/oder Wänden, sowie die Größe der Bewegungsflächen, evtl. nicht in allen Fällen eingehalten werden.

Falls durch Brandschutzvorgaben gefordert, werden die elektrisch betriebenen Rollläden zusätzlich mit einem mechanischem Kurbelantrieb für eine Notfallbedienung ausgestattet. Die notwendige Kurbel wird seitlich an den jeweiligen Fensteröffnungen angebracht.

Für eingebaute Geräte, Schalter, Sicherungsorgane, Verschleißteile etc. gelten vorrangig die Gewährleistungsbedingungen der Hersteller.

Grundsätzlich gilt für bestimmte - mechanisch bewegliche - Bauteile (z.B. Tür- und Fenster-beschläge, Anstriche von Metallteilen, Außenfassade etc.) eine ordentliche, sachgemäße Unterhaltung einhergehend mit laufender Wartung und Pflege bzw. ferner auch eine Erneuerung in üblichen, turnusmäßigen Abständen.

Für Mängel am Bauwerk gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Gewährleistung beträgt 5 (fünf) Jahre.

32. Schlussbestimmung

Bemusterungen werden ausschließlich von Firmen, die durch den Bauherrn benannt werden, vorgenommen. Revisionsöffnungen für Absperrventile, Filter, Rohrverkleidungskästen, Deckenabhängungen usw. sind in dem Kaufobjekt zu dulden und zugänglich zu lassen. Gestaltung und Farbauswahl außerhalb der Wohnung obliegt ausschließlich dem Bauherrn und/oder dem Architekten.

Sämtliche Verbrauchsmessgeräte sind gemäß der Eichpflicht in vorgeschriebenen Abständen auszutauschen. Die Verbrauchsmessgeräte sind i.d.R. angemietet, die Mietkosten der Geräte werden vom Käufer übernommen.

Durch Vervielfältigung können Pläne unmaßstäblich sein. Geringe Abweichungen (Wohnflächen / Fertigmaße etc.) bleiben vorbehalten. Der Lieferumfang beinhaltet sämtliche, wie vor, beschriebenen Leistungen, nicht detailliert aber dennoch zwingend notwendige beschriebene Leistungen werden nach Wahl des Bauträgers ausgeführt. Alle vorgenannten Materialpreise verstehen sich einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer (Brutto).

Gärtnerisches Anlegen der Freiflächen ist im Leistungsumfang nicht (soweit nicht im Einzelnen beschrieben) enthalten. Baubeschreibung mit „oder“, bzw. „oder gleichwertig“ sowie etwaige Farbkonzepte werden um eine architektonische Gesamtgestaltung des Bauvorhabens zu erzielen, vom Architekten bzw. Bauherrn entschieden. Die Gestaltungen von Außenbauteilen bzw. sonstigen allgemeinen Flächen, dazu gehören u.a. Fenster, Türen, Treppenhäuser, Außenanlagen, Balkone, Loggien usw., richtet sich ausdrücklich nach den Vorschlägen und Farbkonzepten des Architekten bzw. Bauherrn.

Der Käufer duldet sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück und erteilt im Bedarfsfall uneingeschränkten freien Zugang zu den Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Gebühren und Entgelte für die erstmaligen Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze sind mit dem Kaufpreis bezahlt. Dazu gehören Strom, Telefon, Wasser und die kompletten Installationen die auf dem Grundstück zur Abwasserbeseitigung errichtet werden. Damit die Versorgung für den Erstbezug sichergestellt ist, schließt der Bauherr entsprechende Versorgungsverträge für den Käufer und / oder für die Gemeinschaft ab. Die Verträge sind entsprechend vom Käufer bzw. von der Gemeinschaft zu übernehmen. Sofern Kabelnetz oder eine vergleichbare Versorgung in der Erschließungsstraße vor dem Grundstück liegt, wird für die Gemeinschaft diese Versorgung für den Fernseh- oder Radioempfang vorgerichtet. Telefonanschlusskabel und Kabelanschlussleitung oder vergleichbare Versorgung für Fernsehen und Radio werden bis zum Übergabepunkt im Hausanschlussraum des Keller-geschosses geliefert und die Wohnungen entsprechend dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung versorgt. Antragsteller für Einrichtungen bzw. Versorgungsverträge mit Telefon- und Kabelnetzanbietern oder vergleichbarer Versorgung für Fernsehen und Radio ab Übergabepunkt im Hausanschlussraum, ist der Käufer. Gebühren, Kosten oder Mieten sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Bei Diskrepanzen oder abweichenden Aussagen zwischen Bau- und Ausstattungsbeschreibung und Planunterlagen ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung maßgebend.

33. FAIRNESS - GARANTIE

Die [REDACTED] GmbH und [REDACTED] GmbH GbR garantiert ausdrücklich, dass die Abwicklung des Bauvorhabens, insbesondere die Handhabung von Leistungsänderungen und/oder Sonderwünschen zu fairen Bedingungen erfolgt.

Dem ehrenvollen Grundprinzip vorausseilend, dass „Vertrag von Verträgen kommt“, garantieren und erwarten wir stets eine auf Augenhöhe, faire und ausgewogene Partnerschaft, sowohl vor als auch nach Vertragsabschluss vom Käufer und direkten und indirekten Projektbeteiligten.

Rechtlich verbindlich ist ausdrücklich die notariell beglaubigte Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen und Druckfehler vorbehalten.

Herausgeber / Bauträger / Vertragspartner

[REDACTED]
[REDACTED]

Phase 3: Vertriebsvorbereitung

Reporting

Erwartungshaltung des Auftraggebers unbedingt absprechen:

- Vereinbarung mit Auftraggeber, Erwartungshaltung (persönlich, per Mail)
- Wochenbericht
- Inhalt der Verkaufsstandlisten
- Ansprechpartner beim Bauträger (meist Vertriebsbeauftragter)

Phase 3: Vertriebsvorbereitung

Werbeplan erstellen:

Online Portale

Online Social Media

Print

Sonderbeilagen (Bauen und Wohnen)

Bauschild

Bauzaunbanner

Flyer, Wurfsendung, Aushänge

Phase 3: Vertriebsvorbereitung

Welche Informationen gebe ich wo und wann?

Erklärungsbedürftiges gehört in die Beratung !

Phase 3: Vertriebsvorbereitung

Prüfung Teilungserklärung (bestenfalls vor Beurkundung):

- Miteigentumsanteile / Summe MEA kontrollieren
- Stellplätze: Teileigentum oder Sondernutzungsrechte ?
- Was ist bereits zugeordnet ?
- Sondernutzungsrechte Gartenflächen notwendig / sinnvoll ?
- Verwalter benannt ?
- Immer wieder: Markisen, Klimageräte, gewerbliche Nutzung, Mehrheitsfindung nach MEA oder Wohneinheiten

Phase 3: Vertriebsvorbereitung

- **Grundsatz 2:** ohne Baugenehmigung kein Vertriebsstart (am liebsten noch die Statik)
- die Kausalkette muss eingehalten worden sein:
- Baugenehmigung ➡ Aufteilungsplan ➡ Teilungserklärung
➡ Grundbuchblätter

Phase 3: Vertriebsvorbereitung

- im Vorfeld Terminmanagement vorbereiten:
- Calendly, Doodle oder CRM
 - Datenschutz beachten (z.B. Calendly ist nicht DSGVO konform)
- Besetzung Container oder Musterwohnung
- Vorbereitung Reservierungsvereinbarung
- Reservierung oder Maklervertrag ? Und warum was ?
- Datenbogen Notar, welche Angaben ?
- Verkaufsliste intern vorbereiten: Akquise, reserviert, verkauft
- Laufzeiten festlegen 1 Woche - 4 Wochen - Notar

Phase 3: Vertriebsvorbereitung

Sonderwunschmanagement:

- Was ist möglich, was ist sinnvoll ?
- Wer führt es durch ?
- Eigenleistungen und Ihre Konsequenzen

Phase 4: Vertriebsstart

Phase 4: Vertriebsstart

- Wenn es dann losgeht:
 1. VIP Kunden bearbeiten
 2. vorgemerkte Kunden anschreiben
 3. offizieller Vertriebsstart in der Öffentlichkeit
 - Werbung
 - Print möglichst im redaktionellen Teil

Phase 4: Vertriebsstart

- Vorbereiten:
 - Datenbogen Notar
 - Blanko Entwurf des Kaufvertrages
- Arten des Kaufvertrages und warum?
- Warum keine freie Notarwahl des Käufers?

Phase 5 - Verkauf

Phase 5- Verkauf

- Verkaufsgespräche scripten, so geht nichts vergessen
- beraten ► reservieren ► Kaufvertrag vorbereiten ► Notartermin
- Status: Akquise - Reservierung - Kaufvertrag
- Entwurf: Kontrolle, Abstimmung, Versand
- Anlagen zum KV:
 - Sonderwünsche
 - Grundriss
 - Stellplatz
- Baubeschreibung unbedingt als Verweisurkunde

Phase 5 - Verkauf

Kunden FAQs:

- Eigenleistungen z.B. : Badezimmer, Fliesen, Böden, Innentüren,
- Fotovoltaik
- Ladestationen für E-Mobilität
- Energieausweis: woher und wann ?

Phase 5 - Verkauf



- Fertigstellung kommunizieren: beabsichtigt / garantiert
- Übergabetermine staffeln
- Zahlungsplan kennen
- MABV



Exkurs MABV:



- a) Anwendung bei Vertrag zwischen einem Gewerbetreibenden in Ausübung seiner Gewerbetätigkeit und einem Verbraucher.
- b) Der Gewerbetreibende nimmt Mittel des Kunden vor Fertigstellung des Gebäudes entgegen.

Nicht (zwingend) bei:

- a) Verträgen unter Gewerbetreibenden
- b) bei Zahlung nach Fertigstellung



Exkurs MABV:

Ein MABV Vertrag besteht aus der Kombination von

- a) einem Grundstückskaufvertrag (§433 ff. BGB)
- b) einem Werkvertrag (§631 ff BGB)
- c) Auftragspflichten nach §662 ff. BGB
- d) Geschäftsbesorgungsvertrag nach § 675 BGB

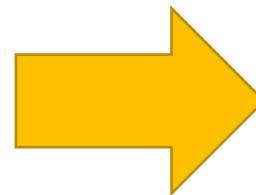
Es besteht Beurkundungspflicht.

Exkurs MABV:

Der zentrale Paragraph der MaBV ist §3,
der den Kunden vor ungesicherten Zahlungen schützt.

Die (Fälligkeits-)Voraussetzungen sind:

- a) ein rechtswirksamer Vertrag ohne Rücktrittsrecht des Verkäufers
- b) Bestätigung des Notars über die Vollziehbarkeit des Vertrages
- c) eine rangrichtige Auflassungsvormerkung im Grundbuch
- d) eine Freistellungserklärung bezüglich eingetragener Grundschulden



Exkurs MABV:

- a) ein rechtswirksamer Vertrag ohne Rücktrittsrecht des Verkäufers
ggfls. Nachgenehmigung erfolgt, Rücktrittsrecht terminlich ausgelaufen
- b) Bestätigung des Notars über die Vollziehbarkeit des Vertrages
z.B. Vorkaufsrechtverzichtserklärung der Gemeinde
- c) eine rangrichtige Auflassungsvormerkung im Grundbuch
hierzu Anlage der Grundbuchblätter notwendig

Exkurs MABV:

d) eine Freistellungserklärung bezüglich eingetragener Grundschulden

in der Freistellungspflichtungserklärung verpflichtet sich die Bank gegenüber dem Käufer zur Lastenfreistellung (Löschung der Grundschulden), wenn die dort genannten Voraussetzungen erfüllt sind und der Käufer einen Anspruch auf Eigentumsverschaffung hat.

WICHTIG: Der Käufer erlangt einen unmittelbaren Anspruch gegen die Bank.

Für den Fall, dass der Bau nicht fertiggestellt wird müssen Regelungen getroffen werden.

bei Banken i.d.R. problemlos über einen Treuhandauftrag,
ABER: Vorsicht bei Mezzanin Kapitalgebern !

Als weitere Voraussetzung nach MaBV muss die Baugenehmigung vorliegen.

Exkurs MABV:

kleiner Exkurs: Bauträgerfinanzierung in Banken

In der Regel sind für den Ankauf und die Realisierung eines Bauträgerprojekts Fremdmittel notwendig

Diese teilen sich meist auf in:

- Ankafffinanzierung (erste Grundschuld) für die Grundstückssicherung
- Aufbaufinanzierung (zweite Grundschuld) für die Durchführung der Baumaßnahme, oft zeitlich später.

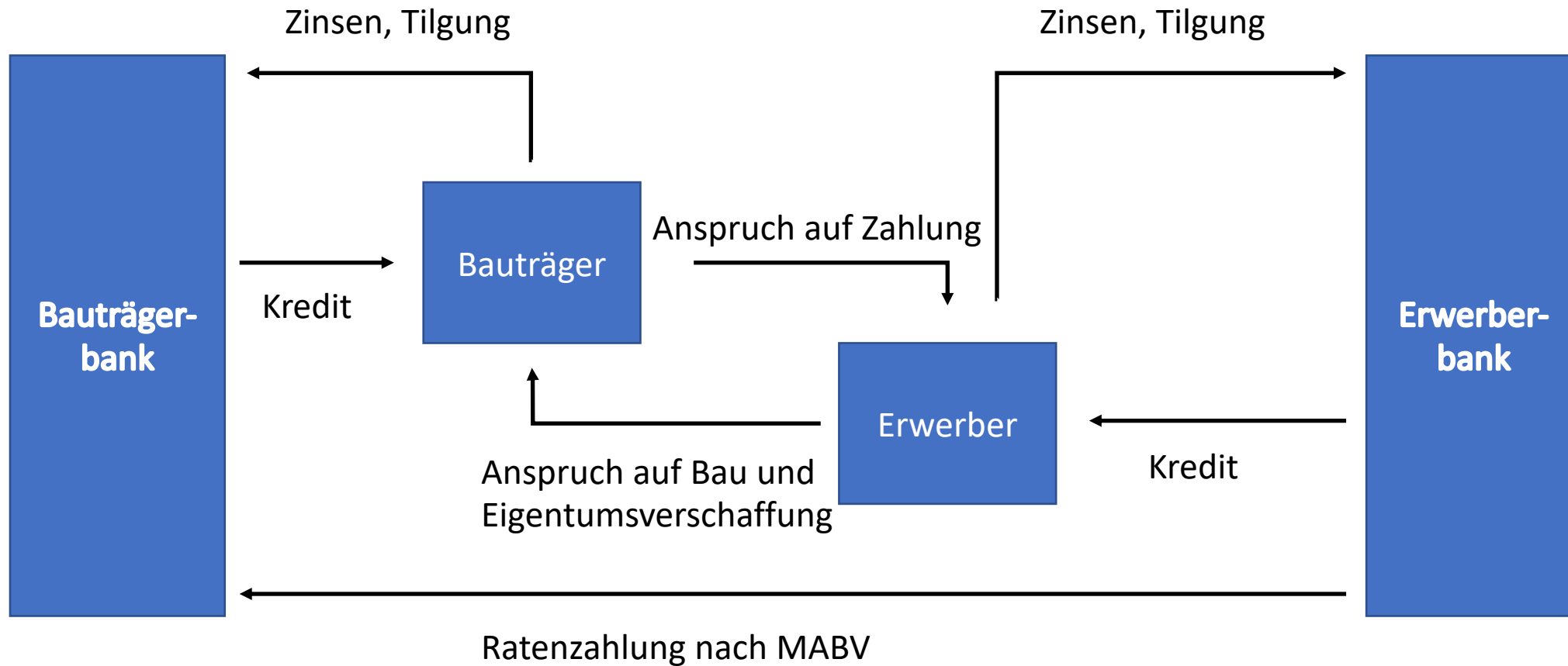
Das Darlehen an den Bauträger wird in der Bank im sogenannten ZweiKontenmodell geführt, d.h. ein Konto für die Ausgaben des Bauträgers, dieses geht ins Minus und ein separates Konto für die eingehenden Kaufpreistraten der Kunden. (Die Zinslast berechnet sich dann aus dem Saldo der beiden Konten)

Das zweite Konto ist dem Zugriff des Bauträgers bis zur vollständigen Fertigstellung entzogen, damit ist die Bank jederzeit in der Lage, die gezahlten Kaufpreistraten, wenn notwendig, zurück zu zahlen.

Dies ist im Vertrieb ein wichtiges, vertrauensbildendes Verkaufsargument.

(und bei Mezzanin Kapital eben nicht)

Exkurs MABV:

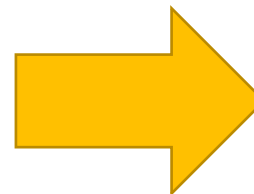


Exkurs MABV:

der Ratenplan der MabV:

25 % nach Beginn der Erdarbeiten (ggfls. 30 %)
28 % nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten,
5,6 % für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen,
je 2,1 % für die Rohinstallation der Heizungsanlagen, der Sanitäreanlagen und der Elektroanlagen,
7 % für den Fenstereinbau, einschließlich der Verglasung,
4,2 % für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten,
2,1 % für den Estrich,
2,8 % für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich,
8,4 % nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe,
2,1 % für die Fassadenarbeiten,
3,5 % nach vollständiger Fertigstellung.

Grundsatz 7 aus 13



Exkurs MABV:



Grundsatz 7 aus 13:

bedeutet,

der Bauträger darf in maximal 7 Raten die jeweils genannten Teilleistungen NACH Erstellung abrechnen.

Hierzu fasst er in der Regel mehrere Gewerke und damit Raten zusammen und dokumentiert diese in einem Bautenstandsbericht gegenüber dem Erwerber. Dieser hat dann einen im Kaufvertrag festgelegten Zeitraum zur Kontrolle und zahlt danach die Rate.

Der Grundsatz keine Zahlung ohne vorherige Leistung wird gewahrt.

Die einzelnen Raten dürfen unter- aber nicht überschritten werden.



Exkurs MABV:

Sonderfall Rate 1:

Erklärungsbedürftig ist oft die erste Rate, diese deckt sowohl Grund und Boden ab, aber auch die gesamte Planungs- und Genehmigungsleistung.

Zusätzlich hat der Gesetzgeber folgende Sicherheit für den Käufer eingebaut:

Die erste Rate ist mit 30% des Kaufpreises fällig, wenn der Kunde mit der Rechnung auch eine Bürgschaft der -den Bauträger finanzierenden- Bank über 5% erhält. Diese dient als zusätzliche Sicherheit für die rechtzeitige Fertigstellung des Kaufobjekts.

Leistet der Bauträger diese Bürgschaft nicht, kann der Kunde die erste Rate um 5% kürzen, d.h. er zahlt nur 25 %.

Die offenen 5% werden dann der letzten Rate zugeschlagen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Bitte bewerten Sie
mich bei Google:



Gerne helfe ich Ihnen auch individuell vor Ort bei Ihrem Projekt !