

LEITFADEN FÜR BAUHERREN

Sie interessieren sich näher für eines der Häuser der Firma Dipl.-Ing. Weber Massivhaus GmbH und können sich vorstellen, dieses Haus auch mit einem Vertrag zu kaufen.

Folgende Schritte und Aufgaben sind nun von Ihnen zu erledigen und wir möchten Ihnen gerne mit diesem Leitfaden dabei behilflich sein. Arbeiten Sie ganz einfach alle hier aufgeführten Stationen der Reihe nach ab:

Phase 1 - Vor Vertragsabschluss

Station 1

Gesamtkostenermittlung

1. Sie erstellen eine erste Gesamtkostenermittlung mit dem Verkaufsberater. Hier genügt eine pauschale Kostenschätzung der Gesamtkosten.
2. Sie sprechen einen Termin mit einem Geldinstitut (z.B. Sparkasse Hannover, Volksbank Hannover usw.) ab oder einem freien Finanzierungsberater für ein Finanzierungsgespräch. Hier kann und muss ein guter Bankberater schon sagen können
 - ist eine Finanzierung möglich
 - ist sie in der Höhe möglich, wie sie die pauschale Gesamtkostenermittlung ergeben hat.
3. Lassen Sie sich von Ihrem Finanzierer schriftlich bestätigen, das er auch die Finanzierung Ihres Hauses übernehmen will und kann (vorläufige Finanzierungszusage).

Station 2

Kaufvertrag

1. Nach dem Vorlegen der vorläufigen Finanzierungszusage und der Abklärung aller offenen Fragen mit Ihrem Verkaufsberater steht dem Abschluss eines Kaufvertrages nichts mehr im Wege.
2. Dazu wird der Verkaufsberater mit Ihnen und dem Notar einen Termin zur Beurkundung des Vertrages absprechen.
3. Der Notar schickt Ihnen dann einen Vertragsentwurf zu. So sieht später dann auch Ihr Kaufvertrag aus. Lesen Sie diesen Vertragsentwurf bitte durch. Bei Fragen rufen Sie Ihren Verkaufsberater an.

4. Zum Unterschreiben des Kaufvertrages treffen Sie sich dann zur vereinbarten Zeit mit Ihrem Verkaufsberater im Büro des Notars. Bringen Sie bitte gültige Personaldokumente mit, z.B. den Personalausweis.

Phase 2 - Nach Vertragsabschluss und vor Baubeginn

Station 3

Darlehensvertrag und Grundschuldbestellung

Sie haben nun durch einen wirksamen Vertrag ein Haus bei Firma Dipl.-Ing. Weber Massivhaus GmbH erworben. Herzlichen Glückwunsch. Nun beginnt für alle Beteiligten die Leistungsphase – kurz gesagt, wir errichten für Sie ein Haus und Sie bezahlen uns dafür. Nach Abschluss des Kaufvertrages beim Notar sollten Sie nun kurzfristig den

1. Darlehensvertrag mit Ihrem Geldinstitut abschließen.
(Unterschreiben !)
2. Lassen Sie sich bitte bei diesem Unterschriftstermin auch die Grundschuldbestellungsformulare ausgefüllt übergeben und reichen Sie diese bitte sofort an den Notar weiter.

Erst wenn der Notar

- a. die Grundschuldbestellungsformulare erhalten hat
- b. diese beurkundet hat
- c. Sie dann im Grundbuchamt eingereicht hat
- d. und der Mitarbeiter des Grundbuchamtes diese Grundschuld im Grundbuch eingetragen hat

wird Ihre Bank das Darlehen auszahlen.

Station 4

Erste Zahlungen

1. Die **erste Rechnung** erhalten Sie vom Finanzamt für die Grunderwerbssteuer. Das sind zur Zeit 3,5 % vom Kaufpreis. Diese Rechnung erhalten Sie kurz nach dem Abschluss des Kaufvertrages. Bitte zahlen Sie die Grunderwerbssteuer zügig an das Finanzamt, weil Sie sonst die weitere Abwicklung des Kaufvertrages behindern.
2. Die **zweite Rechnung** erhalten Sie von der Firma Dipl.-Ing. Weber Massivhaus GmbH. Dabei handelt es sich um die erste Abschlagsrate laut Kaufvertrag. Mit dem Erhalt dieser Rechnung

haben wir in der Regel mit dem Bau Ihres Hauses schon begonnen oder stehen kurz bevor.

3. **Zwischenzeitlich** erhalten Sie vom **Notar** Rechnungen für seine erbrachten Leistungen.

Stellen Sie bitte sicher, dass alle Beteiligten zur rechten Zeit Ihr Geld bekommen können. Vielleicht werden Sie die ersten Rechnungen noch aus Ihrem Eigenkapital bezahlen können, trotzdem sollten Sie bitte frühzeitig alle nötigen Schritte einleiten, damit auch Ihre Bank noch ausstehende Rechnungen übernehmen kann.

Sollten Sie **öffentliche Fördermittel** beantragt haben, stellen Sie auch hier bitte sicher, dass die Förderstelle von Ihnen rechtzeitig alle Unterlagen erhält, damit auch diese Fördergelder rechtzeitig ausgezahlt werden können.

Berücksichtigen Sie bitte, dass die Herstellung **Ihrer Zahlungsfähigkeit** also die Bereitstellung Ihrer Geldmittel durch Ihre Bank auch **ausschließlich in Ihrer Verantwortung liegt**. Es wäre schade, den Hausbau schon mit Mahnungen oder Verzugszinszahlungen zu beginnen.

Station 5

Versicherungen

Die **Rohbau-Feuerversicherung** für das Haus übernimmt die Firma Dipl.-Ing. Weber Massivhaus GmbH. Sie erhalten darüber eine Versicherungspolice von uns. Eine Kopie geben Sie bitte an Ihre Bank weiter. **Dieser Versicherungsvertrag geht mit dem Tag der Besitzübergabe Ihres Hauses an Sie über.** Sie sind damit Versicherungsnehmer bei der Allianz. Sollten Sie eine andere Versicherung für Ihr Haus bevorzugen, nutzen Sie bitte **Ihr 4-wöchiges Sonderkündigungsrecht ab Besitzübergabe.** Zur Sicherheit Ihrer Familie oder Ihrer Freunde, mit denen Sie die Baustelle besuchen, sollten Sie noch eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abschliessen. Diese gilt für die Dauer der Bauzeit.

Phase 3 - Hausbau und Besitzübergabe

Station 6

Abschlagsrechnungen

Ihr Haus wird nun von uns gebaut. Sie erhalten aus unserer Buchhaltung Abschlagsrechnungen, wie sie im Kaufvertrag vereinbart wurden. Auch für die von Ihnen extra beauftragten Sonderwünsche erhalten Sie nun **Abschlagsrechnungen**. Bitte halten Sie hier die vorgegebenen Zahlungsfristen ein. Sollte das einmal nicht möglich sein, z.B. wegen Urlaub, rufen Sie bitte bei unseren zuständigen Mitarbeitern in der Buchhaltung an (Frau Fegebank, 0511-6168612,

Herr Bredehorst, 0511-6168622) und besprechen den möglichen Zahlungsverzug.

Station 7

Besitzübergabe Ihres Hauses

Ihr zuständiger Bauleiter wird mit Ihnen früh genug einen Termin zur Besitzübergabe Ihres Hauses abstimmen. Dort wird dann ein Protokoll aufgenommen, in das alle Fehler und Mängel eingetragen werden, die dann zügig von der Firma Dipl.-Ing. Weber Massivhaus GmbH abgearbeitet werden. Stellen Sie bitte auch sicher, dass alle bis dahin fälligen Kaufpreistraten von Ihnen überwiesen worden sind. Ansonsten kann der Bauleiter das Haus nicht an sie übergeben.

Bei der Besitzübergabe gehen Nutzen und Lasten an Sie über. Das bedeutet, dass Sie nun das Haus mit Ihrer Familie bewohnen können, aber auch für z.B. Steuern und Versicherungen verantwortlich sind.

Station 8

Eigentümerwechsel

Wenn alle Fehler und Mängel, die bei der Besitzübergabe aufgenommen wurden, von uns beseitigt sind, und von Ihnen auch das Haus vollständig bezahlt ist, werden sie schließlich als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen.