

Zahlungsplan

Bei einem Bauträgervertrag kann der vereinbarte Preis für Grundstückskauf und Bau, der oft einheitlich als Kaufpreis bezeichnet wird, entweder nach Fertigstellung und Abnahme des Baus zu zahlen sein oder in Abschlägen, mit denen Sie jeweils ausgeführte Teilleistungen bezahlen. Sie werden regelmäßig bereits bei Vertragsschluss festgelegt, so dass ein Zahlungsplan entsteht.

Ein solcher Zahlungsplan muss den Vorgaben der Makler- und Bauträgerverordnung (**MaBV**) Rechnung tragen. Die MaBV stellt einen Zahlungsplan auf, der Höchstgrenzen dafür angibt, welcher Prozentanteil des Preises bei welchen Teilleistungen maximal gefordert werden darf. Ziel ist es zu verhindern, dass Sie mehr zahlen sollen als es dem Wert der ausgeführten Teilleistungen entspricht – und zu verhindern, dass Sie durch solche Vorleistungen zum Beispiel beim Unternehmenskonkurs Geld verlieren.

Die Zahlungsvorgaben der MaBV ergeben folgendes Bild:

Bauschritt	Zahlung nach MaBV	in % des Gesamtpreises	Maximum in % des Gesamtpreises
nach Beginn der Erdarbeiten (für das Grundstück)	30 %	30,0 %	30,0 %
für die weiteren Arbeiten (Bau) insgesamt, davon	70 % (70=100)		
• nach Fertigstellung des Rohbaus einschließlich Zimmererarbeiten	40 %	28,0 %	58,0 %
• für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen	8 %	5,6 %	63,6 %
• für die Rohinstallation der Heizungsanlagen	3 %	2,1 %	65,7 %
• für die Rohinstallation der Sanitäranlagen	3 %	2,1 %	67,8 %
• für die Rohinstallation der Elektroanlagen	3 %	2,1 %	69,9 %
• für den Fenstereinbau einschließlich Verglasung	10 %	7,0 %	76,9 %
• für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten	6 %	4,2 %	81,1 %
• für den Estrich	3 %	2,1 %	83,2 %
• für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich	4 %	2,8 %	86,0 %
• nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe	12 %	8,4 %	94,4 %
• für die Fassadenarbeiten	3 %	2,1 %	96,5 %
• nach vollständiger Fertigstellung	5 %	3,5 %	100,0 %

Der Zahlungsplan der MaBV stellt danach 13 mögliche Teilzahlungen zur Verfügung, die das Unternehmen, wenn es den Zahlungsplan für Ihren Vertrag aufstellt, so zusammenfassen muss, dass **maximal 7 Teilzahlungen** entstehen. Das Unternehmen kann also je nach Bauablauf und Bauorganisation einzelne Teilzahlungen unterschiedlich bündeln, muss dabei aber die Höchstgrenzen einhalten, die die MaBV setzt. Werden die Höchstgrenzen überschritten, ist der vertraglich vereinbarte Zahlungsplan unwirksam. Das Unternehmen kann dann keine Teilzahlungen verlangen und Sie müssen erst nach Fertigstellung und Abnahme zahlen.

Als **weitere Sicherung** sieht die MaBV vor, dass das Unternehmen unabhängig vom Baufortschritt Zahlungen überhaupt erst entgegennehmen darf, wenn weitere Voraussetzungen gegeben sind, die - zusammenfassend ausgedrückt - sicherstellen, dass Sie das versprochene Grundstück ohne Komplikationen tatsächlich auch erhalten. Die MaBV erlaubt allerdings auch, dass das Unternehmen schon vorher Geld verlangen kann, wenn es Ihnen bis zum Eintritt der eigentlich notwendigen Zahlungsvoraussetzungen eine Bürgschaft stellt. Diese Bürgschaft gewährleistet, dass Sie gezahltes Geld notfalls zurückbekommen. Sie ist aber keine Sicherung, auf die Sie zurückgreifen können, wenn Ihr Unternehmen in Konkurs geht und vorhandene Mängel nicht mehr beseitigt werden oder eine Fertigstellung des Baus durch andere Unternehmen teurer wird – also kein Ersatz für eine Insolvenzabsicherung.

(Quelle: www.bauforderer.de des vzbv)