

# Direkt vom Bau

**Kaufen vom Bauträger.** Von Einsparmöglichkeiten bis hin zur Planungssicherheit – Immobilienkäufe direkt vom Bauträger bieten gute Chancen.



**D**irekte Einsparungen, eine umfassende Kombination aus absoluter Sicherheit und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten und eine schnelle sowie direkt gestaltete Kommunikation über den gesamten Prozess. Der Immobilienkauf vom Bauträger hat sich auch durch die vielfältigen Bemühungen der letzten Jahre zu einem elementaren Bestandteil am heimischen Immobilienmarkt entwickelt – bietet dieser direkte Weg hin zum Eigenheim oder zur Anlageimmobilie den Käufern doch viele Vorteile, die durch die passende Herangehensweise bzw. Abwicklung des Immobilienkaufes noch gesteigert werden können.

#### ■ DIREKT

„Gerade in den Zeiten moderner Kommunikationsmittel ist für unsere Kunden die Objektsuche sehr einfach geworden. Sie lassen uns ihre Wünsche und Vorstellungen zu den jeweiligen geplanten und schon präsentierten Objekten wissen und erhalten von uns die perfekt für sie passenden Informationen. Somit müssen die Interessenten nicht mehr 20 Einheiten oder mehr durchstudieren, sondern erhalten die zu ihren Vorstellungen gewünschten Daten“, erklärt Karl Fahrner, Geschäftsleiter der OFA Group, den optimalen Beginn des Kaufs einer

### „Renommierte Bauträger wissen durch ihre Erfahrung das Risiko einzuschätzen und mit der nötigen Sorgfalt vorzugehen.“

Wolfgang Novak, Geschäftsführer der WAT

Immobilie vom Bauträger. Ein Kauf, der sowohl für Anleger als auch für Eigenbedarfskäufer gleich zu Beginn einen nicht zu unterschätzenden finanziellen Vorteil mit sich bringt: Wird die Immobilie direkt vom Bauträger gekauft, entfällt die Maklerprovision, welche sich im Normalfall mit 3,6 Prozent vom Kaufpreis zu Buche schlagen würde. Hinzu kommt, dass „der Bauträger sein eigenes Projekt wesentlich besser kennt als der Makler und im Normalfall direkter und schneller reagieren kann“, so Karl Fahrner über den Umstand, dass beim Kauf vom Bauträger ein Glied in der Reihe entfällt. Wodurch vor allem der Informationsfluss bzw. die Klärung von Fragen vor der Kaufentscheidung durch klare

#### SICHERHEIT BAUTRÄGERVERTRAGSGESETZ

Der Gesetzgeber hat mit dem **Bauträgervertragsgesetz** dafür gesorgt, dass das Geld der Käufer während der Planungs- bzw. Bauphase bestmöglich abgesichert wird. So wird im Gesetz genau geregelt, wie viele Prozent des Kaufpreises je nach Baufortschritt fällig werden. Üblich sind wahlweise die Einschaltung eines Treuhänders oder die Bankgarantie.

- **Läuft die Absicherung über einen Treuhänder**, zahlt der Kunde den jeweils fälligen Betrag erst dann auf das Treuhandkonto ein, nachdem ein Bausachverständiger den entsprechenden Baufortschritt bestätigt hat. Wichtig für den Kunden ist hierbei, sich beim Bauträger vorab zu vergewissern, dass auch wirklich ein Bausachverständiger die **Abnahme durchführt** – sollte dies nicht der Fall sein, sollte darauf bestanden werden. Nur so kann der Käufer sicher sein, zum jeweiligen Zeitpunkt auch einen materiellen Gegenwert zu seiner Zahlung zu erhalten.
- **Wird die Bezahlung mit einer Bankgarantie vereinbart**, bekommt der Kunde vom Bauträger eine abstrakte Bankgarantie. Dabei garantiert die Bank, die bereits geleisteten Zahlungen an den Kunden zu retournieren, sollte dieser **gezwungen sein, seine Garantie zu ziehen**.

Mit der Novelle des Bauträgergesetzes 2008 wurde zur besseren Absicherung des Käufers festgelegt, dass dem Kunden bei der Fertigstellung der Immobilie zwei Prozent des Kaufpreises als Hafrücklass für die Zeit der Gewährleistung eingeräumt werden muss (was auch für Sonderwünsche gilt). Neben diesen Schutzmaßnahmen des Bauträgergesetzes sind die Kunden ebenso vom Konsumentenschutzgesetz und vom Allgemein Bürgerlichen Gesetzbuch geschützt.

Kommunikation zwischen Verkäufer und Käufer erleichtert wird.

#### ■ EIGENBEDARF

Es sind jedoch nicht nur die möglichen Einsparungen oder die raschere Informationsaufbereitung, die insbesondere Käufer von Eigentumswohnungen hin zum Bauträger bringen. Es bestimmt vor allem die Kombination aus Sicherheit, Planungsvielfalt und Expertenwissen die Entscheidung für den direkten Weg. „Meistens wird die Immobilie vom Bauträger noch in der Planungsphase zum Verkauf angeboten, sodass es für die Käufer noch einen gewissen Spielraum zur Mitgestaltung gibt. Dies gilt vor

allem für die Gestaltung des Grundrisses und die Wahl der Ausstattung“, erklärt Wolfgang Novak, Geschäftsführer der WAT. Ist der Kauf unter Dach und Fach, fungiert der Bauträger als Koordinator zwischen Käufer und den ausführenden Firmen: „Wir als Bauträger stehen unseren Kunden durch profunde Expertise zur Seite und erleichtern ihnen durch unsere zentrale Funktion die Organisation und Umsetzung der jeweiligen Wünsche bei der Im-

### „Als gemeinnütziger Wohnbauträger haben wir die Schaffung von leistbarem, marktgerechten Wohnraum als Ziel.“

Christian Nigg, Prokurist Wohnungseigentum Tirol

moblie“, so Novak zum weiteren Vorteil der Bauträger, die hier auf die bei ihnen gegebene Vernetztheit in der Branche – vom Architekten bis hin zu den jeweiligen Handwerkern – verweisen können. Außerdem verschaffen etwaige Referenzprojekte des jeweiligen Bauträgers nicht nur einen sehr guten Einblick in die Qualität des Anbieters, sondern stehen quasi – im besten Fall – stellvertretend für die erhoffte und gewünschte problemlose Abwicklung der Projekte bzw. für den Ruf des Bauträgers: „Renommierte Bauträger bieten ihren Kunden den Vorteil, dass sie durch ihre vielfältige Erfahrung etwaige Risiken schon im Vorfeld sehr gut einschätzen können, sowie mit der nötigen Sorgfalt und Umsicht an die Abwicklung des Baus herangehen“, so Novak über die hohe Bedeutung der nötigen Seriosität und Kundennähe der Bauträger. Immerhin ist jedes einzelne Projekt nicht nur für die Käufer der Immobilieneinheiten von Bedeutung – auch die Bauträger können und müssen sich künftig an eben diesen einzelnen Projekten messen lassen.

#### ■ SICHERHEIT

Neben der Sicherheit bezüglich der Baukosten (siehe Kasten „Sicherheit Bauträgervertragsgesetz“) bietet sich den Käufern vom Bauträger noch die Finanzierungssicherheit: Nachdem die Bauträger nicht am Markt vorbei bauen wollen und können, sind ihre Immobilien auf die zu erwartenden Kunden bzw. deren Finanzierungsmöglichkeiten ausgerichtet. Bestes Beispiel, die gemeinnützigen Wohn-

bauträger: „Wir arbeiten weiterhin daran, leistbaren und somit auch gut finanzierbaren Wohnraum zu schaffen bzw. können auch bezüglich etwaiger Sondermodelle wie dem Mietkauf den Einstieg in die eigene Wohnung ermöglichen“, umreißt Christian Nigg, Prokurist der Wohnungseigentum Wohnbaugesellschaft eine weitere wichtige Funktion der heimischen Wohnbauträger. Zumal die Bauträger auch durch ihre langjährige Erfahrung im Bereich der Baukosten stets Optimierungsprozesse finden und somit die hohen Grundstückskosten in Tirol ein wenig abfedern können.

#### ■ OPTIMIERUNG

Um jedoch nicht nur die Kosten sondern auch die Leistungen möglichst zu optimieren, sollten sich Konsumenten – private Eigentumswohnungsinteressierte noch stärker als Anleger – möglichst frühzeitig in den Planungs- und Bauprozess einbringen. So rät Karl Fahrner, sich laufend einen Überblick über die beginnenden Projekte zu verschaffen – bei den meisten Bauträgern werden die Planungen frühzeitig zumeist via Internet publik gemacht. Je früher, desto besser. „Bei Interesse des Käufers bitten wir diesen vorab in unser Büro, um die anstehenden Fragen zugleich zu beantworten – meist waren die Kunden schon am Bauplatz, um sich ein eigenes Bild zu machen“, erklärt Fahrner den optimalen Start des Wohnungskaufs vom Bauträger. Doch selbst wenn der Bau schon begonnen hat, ist es keinesfalls schon zu spät – auch wenn mit jedem Fortschritt der Bauphase die Mitgestaltungsmöglichkeiten ein wenig abnehmen. Doch: „Etwa bis in die Rohbauphase hinein können die Einheiten bezüglich der Raumaufteilung noch sehr stark mitgestaltet werden“, erklärt der Geschäftsleiter der OFA-Group. So kann in dieser Phase vom Käufer großer Einfluss auf den künftigen Zustand der Immobilie genommen werden: „Der Bauträger fungiert hier einerseits als Bindeglied zwischen dem Kunden und dem Architekten. Andererseits natürlich auch als Koordinator zwischen dem Kunden und den ausführenden Firmen, die sowohl für den Bau an sich, aber auch für die gesamte Innenausstattung zuständig sind. Eine Funktion, die vor allem dann sehr wichtig wird, wenn die Kundenwünsche von den vorgeschlagenen Ausstattungsvarianten abweichen und Sonderwünsche gegeben sind“, so Wolfgang Novak. →



Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, die von den Kunden gerne genutzt werden – hier können die vom Bauträger vorgeschlagenen Standardausführungen durch die eigenen Wünsche und Vorstellungen ergänzt bzw. abgeändert werden. Wenn es überhaupt gewünscht ist – vor allem Anleger greifen gerne zu den vom Bauträger angebotenen fix-fertig-Paketen in puncto Wohnraumaufteilung und Ausstattungsdetails. Sind jedoch Abänderungswünsche gegeben, gilt natürlich auch hier: Je früher die eigenen Vorstellungen in die Planungsphase der Immobilie eingebracht werden, umso umfassender können diese vom Bauträger beziehungsweise seinen Partnerbetrieben auch umgesetzt werden.

#### FINALISIERUNG

Am Ende des Kaufgeschäftes vom Bauträger steht die Übernahme der Immobilie seitens des Kunden – natürlich erst, nachdem etwaige Mängel in der Ausführung bzw. Ausstattung im Mängelprotokoll vermerkt sowie behoben wurden. Anschließend geht die gesamte Immobilie in die Hausverwaltung über, die auch etwaige spätere Probleme betreffend der Außenfläche direkt mit dem Bauträger abstimmt. Treten in weiterer Folge jedoch auch innerhalb der

Wohneinheiten Mängel auf, sollte sich der Kunde direkt an den Bauträger wenden: „Natürlich gibt es genaue Gewährleistungszeiten, in denen der Bauträger für die Mängel haftet“, erklärt Karl Fahrner

„Der finanzielle Vorteil spricht sowohl für Anleger als auch für den Eigenbedarf deutlich für den Kauf vom Bauträger.“

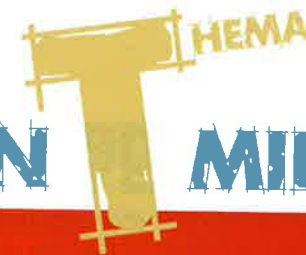
Karl Fahrner, Geschäftsleiter OFA Group

den gegebenen Schutz der Immobilienkunden vor etwaigen später auftretenden Problemen.

Ein Umstand, der – selbst als Worst-Case-Szenario einer nötigen Inanspruchnahme der Gewährleistung – den Charme des Immobilienkaufs vom Bauträger sehr gut skizziert: Anstatt sich, angefangen beim angedachten Immobilienkauf bis hin nach dem Einzug in die Wohnung, mit einer schier unendlichen Anzahl an Ansprechpartnern und Problemstellungen beschäftigen zu müssen, steht beim Kauf vom Bauträger eben jener von A bis Z als zentraler Partner auf dem Weg zur eigenen Immobilie zur Verfügung.

mk

# IMMOBILIEN MIETEN



#### MIETE IM CHECK

Welche Fragen im Vorfeld geklärt werden müssen, damit das Mietverhältnis passt.

#### MIETZINSBEIHILFE

Unter welchen Voraussetzungen Sie sich einen Teil der Mietkosten sparen können.