

Sicherheiten



Festpreisgarantie

Ein durchaus wesentlicher Punkt ist die Festpreisgarantie. Das heißt, sollte es im Nachhinein zu einem höheren Endpreis kommen – wie z. B. aufgrund von erhöhten Kupferpreisen oder Falschkalkulationen etc. – als ursprünglich vereinbart, wird der Kunde nicht zu einer Nachfinanzierung herangezogen. Sämtliche Kosten gehen zu Lasten des Bauträgers.

Fertigstellungsgarantie

Diese liegt ebenso in Verantwortung des Bauträgers. Überschreitet der Bauträger diesen vorgegebenen Termin, entsteht dem Kunden kein finanzieller Nachteil, da der Kunde die Kaltmiete durch den Bauträger erhält. Ausgeschlossen davon sind Restarbeiten, wie z. B. an Fassade, Keller und Treppenhaus, die einen Bezug der Wohnung nicht verhindern.

Mietpool

Wenn Sie eine Eigentumswohnung als Kapitalanlage erwerben, werden Sie in den meisten Fällen den Kaufpreis fremdfinanzieren.

Im Falle eines Mietausfalles, z.B. bei umzugsbedingtem Leerstand der Wohnung, ist die volle Finanzierungsrate aus Ihrem Einkommen aufzubringen. Um dieses Risiko zu vermeiden, können Sie einem Mietpool beitreten.

Auf einem Mietpoolkonto werden sämtliche Bruttomieteinnahmen aller Mietpoolteilnehmer eingenommen und anschließend an die einzelnen Eigentümer ausgezahlt. Der Anteil jedes Eigentümers ergibt sich dabei aus dem Anteil der Wohn-/Nutzfläche seiner Eigentumswohnung an der des Gesamtmietpools. So verteilen sich Minder- und Mehreinnahmen aus einer Eigentumswohnung anteilig auf alle Eigentümer.

Im Wesentlichen haben Sie zwei Vorteile durch dieses Modell:

1. Der Verlust durch Mietausfall in einer Wohnung verteilt sich auf alle Eigentümer zu gleichen Anteilen und stellt in der Regel für keinen Eigentümer eine große Belastung dar.
2. Sie profitieren von Neuvermietungen zu besseren Konditionen bei Wohnungen, deren Eigentümer Sie nicht sind.

Organisiert wird der Mietpool durch Hausverwaltungen, die außerdem alle anderen Geschäftsbesorgungen rund um die Vermietung der von Ihnen erworbenen Immobilie erledigen, z.B. Neuvermietung, Betriebskostenabrechnung, Instandhaltung und Mietkasso.

Zahlung

Die Zahlung des Kaufpreises ist im Notarvertrag festgehalten und erfolgt über das Notaranderkonto. Der Bauträger erhält seine Leistungen erst nach Fertigstellung des jeweiligen Baufortschritts gemäß der Makler- und Bauträgerverordnung.

Haftungszeitraum

Der Haftungszeitraum des Bauträgers beträgt einen Zeitraum von 5 Jahren für die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen.

Abnahme

Die Abnahme erfolgt grundsätzlich durch einen TÜV-Gutachter, der ein entsprechendes Abnahmeprotokoll anfertigt und ggf. Mängel aufnimmt. Sollten Mängel vorhanden sein, erhält der Bauträger erst nach der Beseitigung die letzte Kaufpreisrate (i. d. 3-5 %). Das „baubegleitende Qualitätscontrolling des TÜV SÜD“ ist eine Präventivmaßnahme, mit der Mängel schon vor oder während der Ausführung erkannt und beseitigt werden können. Der Verkäufer beabsichtigt, das Bauvorhaben durch den TÜV Süd stichprobenartig auf die Konformität der Bauausführung mit der Baubeschreibung des Prospekts und vertraglich gefassten, einschlägigen technischen Vorschriften überprüfen zu lassen. Dazu sollen während der Bauausführung und nach Fertigstellung zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums Baustellenbegehungen durch Sachverständige stattfinden.

Durch das Zusammenspiel der präventiven Qualitätskontrolle, den Dialog mit den Beteiligten auf der Baustelle sowie die Erstellung einer umfassenden Dokumentation bietet der TÜV SÜD ein äußerst effektives Instrument zum qualitätsbewussten Bauen.

