

Bauen – eine Frage des Vertrauens

Eigenheime Im Bonnefeld: Nicht von vornherein schlechte Absichten unterstellen, sagt NH-Chefin Monique van Zutphen



Sobald die Wohnungsbau-Förderungs-Anstalt grünes Licht gibt, kann Im Bonnefeld mit dem Bau der ersten sechs Häuser begonnen werden.

Foto: Archiv, Geinowski

Mündelheim. Gar nicht einverstanden sind die Verantwortlichen der NH Real Estate und ihrer Partnerfirma, der NH Building, mit der Kritik des Essener Rechtsanwalts Harald Haakshorst an der Vertragsgestaltung für die insgesamt 18 Reihenhäuser, die Im Bonnefeld gebaut werden sollen (wir berichteten). Nach Angaben der neuen Geschäftsführerin Monique van Zutphen soll im November mit dem Bau begonnen werden, sofern die Fördermittel der Wohnungsbau-Förderungs-Anstalt (WFA) bei den Käufern

»Ein Vertrag dient dazu, sich zu vertragen«

sichergestellt sind. Haakshorst vertrete zudem einen ehemaligen Kunden, sei von daher parteiisch.

Haakshorst hatte wegen fehlender Innentüren und noch erforderlicher Trockenbauarbeiten in den Häusern von einem „veredelten Rohbau“ gesprochen, den die Käufer erwerben würden. Van Zutphen weist das entschieden zurück: „Ein veredelter Rohbau, das wäre ein verputztes Haus mit Dachpfannen, Haustür, Fenstern und Treppe“, sagt sie. „Alles andere ist

Innenausbau, nämlich die Roh- und Feininstallation von Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen, Innenputz und Estrich, Fliesen, Innentüren sowie Hausanschlüsse“, so die 39-Jährige

„Das gehört bei uns alles dazu“, betont sie, bis auf die Hausanschlüsse, die Fliesenarbeiten in Bad und Gästewc, die Innentüren sowie Maler- und Tapezierarbeiten und Teppichböden. Im Dachgeschoss sei nur der Hauswirtschaftsraum ausgebaut. Das übrige Dachgeschoss könne in Eigenleistung ausgebaut werden und darauf bezöge sich der Begriff „sämtliche Trockenbauarbeiten“.

Zur Vertragskonstruktion

selbst sagt van Zutphen, „wir wenden das verdeckte Bauherren-Modell an, aber unterwerfen es komplett den Regeln der Makler- und Bauträgerverordnung“. Es würden also getrennte Konten für jeden Bauherrn geführt, die auch jederzeit durch einen Wirtschaftsprüfer geprüft werden könnten. „Eine gesetzliche Prüf-



Monique van Zutphen.

pfligt ist mittlerweile aber nicht mehr gefordert“, ergänzt sie

Die erste von insgesamt sieben Baupreistraten müsse deshalb gesplittet werden, weil der anteilige Preis für das Grundstück an die NH Real Estate gehe, die Differenz zu 25 % der Gesamtbaukosten – maximal 2000 Euro – jedoch zum gleichen Zeitpunkt an die NH Building.

„Bis zur Fertigstellung des Rohbaus“, so van Zutphen, „finanziert NH Building komplett vor.“ Im übrigen dürfe man nicht, wie Haakshorst es mache, vom denkbar schlechtesten Fall, von betrügerischem Vorgehen, ausgehen. „Ein Vertrag dient dazu, sich

zu vertragen.“ Käufer, die nach sechs Monaten noch von ihrem Rücktrittsrecht von beiden Verträgen Gebrauch machen, gingen kein finanzielles Risiko ein. „Alle Kosten bleiben bei uns hängen.“

Auch bei der Fertigstellung gebe es keine Risiken. Eventuelle Mängel würden bei einer gemeinsamen Begehung in einem Protokoll mit dem Bauherrn festgehalten. Die letzte Rate (3,5 % der Gesamtbaukosten) müsse erst geleistet werden, wenn alle Protokollpunkte abgearbeitet seien.

Übrigens dürften die Bau-

»Keine Möglichkeit, die letzte Rate anzufordern«

Unterhaltung der Privatwege

Eigentümergeinschaft contra Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Anwalt Haakshorst hatte auch am gewählten Modell des Wohneigentums Zweifel geäußert und eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) für praktikabler gehalten. „Jeder Bauherr bekommt von der Stadt seinen Gebührenbescheid für die anteilige Straßenreinigung Im Bonnefeld“, sagt van Zutphen. Wie die Eigentümergeinschaft aber die Kostenaufteilung für den

Unterhalt der Privatwege zu den Häusern vornehme und ob sie dafür Rücklagen bilde, sei ganz ihre Angelegenheit. Das einer GbR zu übertragen, so van Zutphen, habe die Konsequenz, dass sich die Stadt einen einzelnen Eigentümer aussuchen könne, der für alle haften müsse.

Nach Ansicht von Peter Heß vom Mieterschutzbund droht das aber auch bei einer

unorganisierten Eigentümergemeinschaft. „Sie muss unbedingt einen Ansprechpartner nach außen haben“, warnt er. Sonst bekomme jeder Bauherr den Gebührenbescheid für die gesamte Gemeinschaft. Und die Bildung einer Rücklage für Reparaturen gehöre zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung der Gemeinschaft, könne von jedem einzelnen Eigentümer verlangt werden. **mkw**

herren einen Sachverständigen zur Protokollierung mitbringen. „Vorher“, so Monique van Zutphen, „haben wir keinerlei Möglichkeit, die letzte Rate beim Bauherrn anzufordern.“

Auch Haakshorst's Vorwurf, die Verträge würden eine unzulässige Umkehr der gesetzlichen Beweislast bei Mängeln enthalten, sei falsch, so NH. „Das bezieht sich nur auf den Fall“, so die Geschäftsführerin, „dass ein Bauherr ohne gemeinsame Erstellung des Mängelprotokolls einzieht.“