

# Bautenstandsfinanzierung: So werden Neubau- Raten ausgezahlt

Geprüft und aktualisiert: **07/2026** · Christian Sperling

## DIE KURZE ANTWORT

Bei Neubau vom Bauträger zahlst du in bis zu sieben Raten nach Baufortschritt, geregelt durch die Makler- und Bauträgenerverordnung (MaBV). Die erste Rate von 30 Prozent wird nach Beginn der Erdarbeiten fällig (20 Prozent bei Erbbaurecht), nach dem Rohbau sind rund 70 Prozent erreicht. Die Bank zahlt das Darlehen synchron zu diesen Raten aus, gegen Bautenstandsnachweis. Zwei Kostenfaktoren kommen beim Neubau dazu: Bereitstellungszinsen auf den noch nicht abgerufenen Darlehensteil und die Doppelbelastung aus Miete und ersten Raten während der Bauzeit.

Beim Neubau vom Bauträger fließt der Kaufpreis nicht als Einmalzahlung. Er wird in Raten fällig, gekoppelt an den tatsächlichen Baufortschritt. Das schützt dich davor, für Leistungen zu zahlen, die noch nicht erbracht sind, und es verändert die Struktur deiner Finanzierung grundlegend.

## Der MaBV-Ratenplan im Überblick

Die Makler- und Bauträgenerverordnung (MaBV) legt fest, wie viel Prozent des Kaufpreises der Bauträger bei welchem Bauabschnitt maximal verlangen darf, gebündelt in höchstens sieben Teilbeträge. Die Verordnung definiert dafür dreizehn Bauabschnitte mit festen Prozentsätzen, die der Bauträger zu maximal sieben Raten zusammenfassen muss:

Bauabschnitt	Anteil am Kaufpreis
Beginn der Erdarbeiten	30 % (20 % bei Erbbaurecht)

Bauabschnitt	Anteil am Kaufpreis
Rohbaufertigstellung inkl. Zimmererarbeiten	28 %
Dachflächen und Dachrinnen	5,6 %
Rohinstallation Heizung, Sanitär, Elektro	je 2,1 %
Fenstereinbau inkl. Verglasung	7 %
Innenputz	4,2 %
Estrich	2,1 %
Fliesenarbeiten im Sanitärbereich	2,8 %
Bezugsfertigkeit und Zug-um-Zug-Übergabe	8,4 %
Fassadenarbeiten	2,1 %
Vollständige Fertigstellung	3,5 %

Jede Rate wird erst fällig, wenn der zugehörige Abschnitt vollständig abgeschlossen ist. Verlangt der Bauträger mehr, als die MaBV für den erreichten Stand erlaubt, kann nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs der gesamte Zahlungsplan unwirksam werden, dann ist der komplette Kaufpreis erst nach Abnahme fällig. Abweichungen zugunsten des Käufers bleiben dagegen zulässig.

Bevor überhaupt die erste Rate fließen darf, müssen die Grundvoraussetzungen erfüllt sein: rechtswirksamer notarieller Vertrag, Baugenehmigung, gesicherte Auflassungsvormerkung im Grundbuch und Freistellung von Grundpfandrechten des Bauträgers.

## Wie die Bank die Auszahlung steuert

Dein Baudarlehen wird synchron zum Baufortschritt ausgezahlt, in der Regel gegen die Rechnung des Bauträgers plus einen Bautenstandsbericht. Diesen Bericht erstellt der bauleitende Architekt oder ein Sachverständiger; manche Banken schicken

eigene Gutachter auf die Baustelle. Zahle nie allein auf Basis der Bauträger-Rechnung, der unabhängige Nachweis ist deine Absicherung, nicht Bürokratie.

Für die Reihenfolge gilt die Faustregel: Bis zum Abschluss des Rohbaus sollten nicht mehr als 50 Prozent der Gesamtsumme geflossen sein. Liegt der Zahlungsplan darüber, ist er ein Prüfungsfall.

## **Bereitstellungszinsen: der stille Kostenfaktor**

Sobald das Darlehen zugesagt, aber noch nicht vollständig abgerufen ist, berechnen Banken nach einer Karenzzeit Bereitstellungszinsen auf den wartenden Teil, üblich sind 0,15 bis 0,25 Prozent pro Monat. Die Karenzzeit, also der bereitstellungszinsfreie Zeitraum, ist der eigentliche Verhandlungshebel: Zwischen 3 und 24 Monaten ist am Markt alles zu finden.

Beispielrechnung: 400.000 € Darlehen, 12 Monate Bauzeit, gleichmäßiger Abruf, 0,25 Prozent pro Monat ab dem siebten Monat. Ergebnis: rund 1.250 €

Bereitstellungszinsen. Verzögert sich der Bau um sechs Monate, was bei Neubauten keine Seltenheit ist, verdreifacht sich dieser Posten schnell. Bei der Bankauswahl zählt deshalb nicht nur der Sollzins: Eine Bank mit 0,05 Prozentpunkten mehr Sollzins, aber 12 statt 6 Monaten Karenzzeit, kann beim Neubau unterm Strich günstiger sein.

## **Doppelbelastung während der Bauzeit einplanen**

Während des Baus zahlst du bereits Zinsen auf die abgerufenen Raten und parallel deine bisherige Miete. Diese Doppelbelastung dauert vom ersten Ratenabruf bis zum Einzug, bei 12 bis 18 Monaten Bauzeit ein Betrag, der in die Haushaltsrechnung gehört. Viele Banken bieten dafür tilgungsfreie Anlaufjahre an: Während der Bauzeit fallen nur Zinsen an, die Tilgung startet mit dem Einzug. Das senkt die Belastung in der Bauphase, verlängert aber die Gesamtlaufzeit, auch das ist eine Rechenaufgabe, keine Standardempfehlung.

## **Typische Fallstricke**

**Sonderwünsche ohne Nachtrag.** Änderungen während der Bauphase gehören in eine schriftliche, am besten notarielle Nachtragsvereinbarung. Formlos vereinbarte Extras führen regelmäßig zu Streit beim nächsten Ratenabruf und können das Vertragswerk angreifbar machen.

**Fertigstellungssicherheit fehlt.** Prüfe, ob der Bauträger eine Vertragserfüllungsbürgschaft oder Versicherung stellt, die deine gezahlten Raten im Insolvenzfall absichert. Die MaBV verpflichtet zur getrennten Verwaltung der Kundengelder, eine Bürgschaft geht darüber hinaus.

**Puffer zu knapp.** Baukostensteigerungen und Verzögerungen treffen fast jedes Projekt. Ein Kostenpuffer von 10 bis 15 Prozent der Bausumme, als Eigenkapitalreserve oder vereinbarte Nachfinanzierungsoption, verhindert die teure Nachfinanzierung in der Bauphase, die Banken nur mit Aufschlag anbieten.

## Fazit: Zahlungsplan vor der Beurkundung prüfen

Beim Neubau entscheidet sich die Qualität der Finanzierung vor der Unterschrift. Drei Prüfpunkte: Erstens muss der Zahlungsplan MaBV-konform sein, im Zweifel gilt die 50-Prozent-Faustregel bis Rohbau. Zweitens gehören Karenzzeit und Bereitstellungsziins in den Bankenvergleich, beim Neubau wiegen sie schwerer als die zweite Nachkommastelle des Sollzinses. Drittens brauchen Bauzeit-Doppelbelastung und Kostenpuffer einen festen Platz in der Haushaltsrechnung. Wie die Rate selbst kalkuliert wird, zeigt der [Tilgungsrechner](#); den Gesamtablauf vom Budget bis zur Übergabe beschreibt der Ratgeber [Zehn Schritte zur Baufinanzierung](#).

---

### QUELLEN UND STAND

- § 3 Abs. 2 MaBV: Ratenplan mit maximal sieben Teilzahlungen
- § BGH VII ZR 311/99: Zahlungsplan unwirksam bei MaBV-Abweichung zulasten des Käufers
- § Eigene Berechnung: Bereitstellungsziinsen bei 12 Monaten Bauzeit