

Checkliste Nr. 2

Bauherr:innen und Käufer:innen von Ein- und Zweifamilienhäusern

Hinweise zur Angebotsprüfung für schlüsselfertige Einfamilienhäuser und Fertighäuser

Den Markt „Neubauten“ teilen sich Fertighaushersteller, Bauträger, Architekten sowie Fachunternehmer. Das können größere Baufirmen, aber oft auch kleine bis mittlere Bauunternehmen sein, die „schlüsselfertige“ Angebote für den Bau von Häusern unterbreiten. Angebote von Fertighäusern sollten, müssen aber nicht unbedingt vollständig sein. Oft muss der Hauserwerber für im Kaufvertrag ausgesparte Leistungen noch Aufpreise zahlen.

Diese Checkliste soll zur Prüfung des Angebotes eine Hilfestellung geben, denn für unerfahrene Bauherr:innen ist es nicht einfach, die Angebote auf Vollständigkeit und damit Vergleichbarkeit zu prüfen. Die folgenden Hinweise sollen ihn für diese Problematik sensibilisieren. Sie erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Es kann auch sinnvoll sein, sich rechtzeitig fachliche Unterstützung einzuholen, z.B. vom Verband privater Bauherren e.V. (VPB), dem Bauherrenschutzbund e.V. oder freiberuflich tätigen Architekten und Bauingenieuren.

Begriffe wie „schlüsselfertig“ oder „Fertighaus“ sind rechtlich nicht definiert. Erst das Hausangebot zeigt, was ein Anbieter darunter versteht. Hier einige grundlegende Hinweise:

- » Fertighäuser sind in der Regel, Häuser die mit leichten Außen- und Innenwänden sowie Deckenkonstruktionen konstruiert werden, die in Fabriken vorgefertigt werden und auf der Baustelle montiert werden. Die Montagezeiten sind in der Regel kurz, dafür benötigen sie einen erheblichen Vorlauf für die Planung und Vorfertigung. Fertighausfirmen haben einen erheblichen Vertriebsaufwand (Verkäufer, Musterhäuser, Ausstellungen), die auf den Verkaufspreis umgelegt werden müssen.
- » „Festpreis ab Oberkante Bodenplatte“ bedeutet, dass die Kosten und Leistungen für die Erschließung des Grundstückes und die Herstellung der Fundamentplatte selbst nicht im Angebot enthalten und von den Bauherr:innen zusätzlich zu erbringen sind. Auch kann die Montage ab Oberkante nur erfolgen, wenn die Bodenplatte erstellt und ausreichend erhärtet ist.
- » Steht im Angebot oder Bauvertrag „ist bauseits zu stellen/liefern“ heißt das, dass der Bauherr diese Sache (außerhalb des vorliegenden Vertrages, also zusätzlich) zu liefern und zu bezahlen hat.
- » „Ausbauhaus“ heißt, dass erhebliche Eigenleistungen zu erbringen sind. In jeder Eigenleistung steckt auch die Gefahr eingeschränkter Gewährleistung im Zusammenhang mit Vor- und Nachleistungen anderer. Und übernimmt der Hauserwerber die ausgesparten Arbeiten dann doch nicht, muss er den dann vorgelegten Preis des Unternehmens akzeptieren, wenn dieser nicht vorab festgelegt bzw. vereinbart wird.
- » In vielen Angeboten werden Leistungen mit „oder gleichwertig“ beschrieben. Der Hauserwerber sollte sich schriftlich geben lassen, was der Hausanbieter darunter versteht. Gleicher Preis oder gleiche Qualität?

TIPP

Unter www.massiv-mein-haus.de stehen noch weitere Informationsmaterialien für Sie bereit.

Checkliste Nr. 2

Bauherren und Erwerber von Ein- und Zweifamilienhäusern

- » Der Verweis, dass „alle Normen und Regelwerke eingehalten werden“, nützt dem Hauserwerber gar nichts. Handelt es sich um „bauaufsichtlich eingeführte Normen“, ist das vorgegeben und damit eine Selbstverständlichkeit. Alle anderen Normen sind unverbindlich. Sie gelten nur, wenn sie einzeln im Vertrag aufgeführt sind. Ist die VOB Teil C Bestandteil des Angebotes, sind viele Normen automatisch eingebunden.
- » Verträge mit Fertighausanbietern gelten immer, auch wenn beim Erwerb des Grundstückes etwas schief geht. Der Bauvertrag sollte deshalb erst dann geschlossen werden, wenn der Grundstückskauf gesichert ist.
- » Alle Leistungen, die vor Vertragsabschluss verhandelt werden, unterliegen dem Preiswettbewerb. Nach Vertragsabschluss gibt der Auftragnehmer zwar für alle bisher nicht festgelegten Bemusterungen, Qualitätsänderungen, Sonderwünsche usw. Angebote ab. Dieses unterliegen dann aber nicht mehr dem Preiswettbewerb und sind daher in der Regel höher. Der Bauherr oder die Bauherrin kann zwar das Angebot akzeptieren oder ablehnen - nachträglich vereinbarte Arbeiten werden aber immer teurer.

Rechtlicher Hinweis

Die oben aufgeführten Hinweise stellen keine Rechtsberatung dar und ersetzen diese nicht für den Einzelfall. Insbesondere dann, wenn ein schlüsselfertiges Haus, Haushälfte, Doppelhaus oder eine Wohnung (z.B. neues, aufgesetztes Dachgeschoss) von einem Bauträger gekauft wird, stellen sich zusätzliche Fragen, die einer eingehenden Beratung und Begutachtung bedürfen.

TIPP

Unter www.massiv-mein-haus.de stehen noch weitere Informationsmaterialien für Sie bereit.

Checkliste Nr. 2

Bauherren und Erwerber von Ein- und Zweifamilienhäusern

3. Versicherungen

	im Angebot	bauseits zu klären
✓ Bauwesenversicherung		
✓ Bauherrenhaftpflichtversicherung		
✓ Bauausführungsversicherung		

4. Herrichten des Grundstückes

	im Angebot	bauseits zu klären
✓ Ggf. Abriss von Bestandsgebäuden (auch unterirdische) (Genehmigung?)		
✓ Baumfällungen (Genehmigung?)		
✓ Baustrom		
✓ Bauwasser		
✓ Bauzufahrt zum Grundstück		

5. Erdarbeiten

	im Angebot	bauseits zu klären
✓ Bodenaushub, -abfuhr und Entsorgung		
✓ Bodenaustausch (falls erforderlich)		
✓ Wasserhaltung (falls erforderlich)		
✓ Baugrubenverfüllung		

TIPP

Unter www.massiv-mein-haus.de stehen noch weitere Informationsmaterialien für Sie bereit.

Checkliste Nr. 2

Bauherren und Erwerber von Ein- und Zweifamilienhäusern

6. Leitungen vom öffentlichen Netz zum Haus	im Angebot	bauseits zu klären
✓ Gas		
✓ Strom		
✓ Medien (Telefon, Internet, Kabel)		
✓ Leerrohre für Rohre und Kabel bis Hausanschluss		
✓ Ringraumdichtungen für Rohre und Kabel		
✓ Abwasserrohre		
✓ Drainagerohre		
✓ Regenwasserversickerung oder -rohre bis Kanal		
✓ Dokumentation der Anschlüsse		
✓ Hausanschlusskosten (z.B. Baukostenzuschüsse Strom, Gas und Trink- und Abwasserbeiträge)		
7. Gründung	im Angebot	bauseits zu klären
✓ Fundamentplatte oder Fundamentstreifen		
✓ Fundament- und/oder Ringerder		
8. Kellergeschoss / Dachgeschoss	im Angebot	bauseits zu klären
✓ Roh- und Ausbau Kellergeschoss		
✓ Ausbau Dachgeschoss		

TIPP

Unter www.massiv-mein-haus.de stehen noch weitere Informationsmaterialien für Sie bereit.

Checkliste Nr. 2

Bauherren und Erwerber von Ein- und Zweifamilienhäusern

9. Qualitätsvergleich	im Angebot	bauseits zu klären
<p>✓ Dicke und Dämmwert der Wärmedämmung:</p> <ul style="list-style-type: none"> » Kellerwände » Kellersohle/Bodenplatte » Dachboden (falls nicht ausgebaut) » Dach » Wände » Wärmebrücken Mindeststandard oder Einzelnachweis? 		
<p>✓ Bei Ständerwänden: abgetrennte zweite Installationsebene?</p>		
<p>✓ Dacheindeckung (Aufbau, Art, Qualität)</p>		
<p>✓ Wandbeläge (Preis/m²)</p>		
<p>✓ Bodenbeläge (Preis/m²)</p>		
<p>✓ Treppe, Treppengeländer</p>		
<p>✓ Haustür</p> <ul style="list-style-type: none"> » Beschläge » Dämmwert » Sicherheitsstufe gegen Einbruch 		
<p>✓ Fenster</p> <ul style="list-style-type: none"> » Beschläge » Dämmwert » Sicherheitsstufe gegen Einbruch 		
<p>✓ Rolläden (Kunststoff, Aluminium, Raffstore - elektrisch/manuell?)</p>		
<p>✓ Innentüren (Durchgangsbreite, Qualität, Beschläge)</p>		
<p>✓ Ausstattung Bad</p>		
<p>✓ Ausstattung Gäste WC</p>		
<p>✓ Einbauküche</p>		

TIPP

Unter www.massiv-mein-haus.de stehen noch weitere Informationsmaterialien für Sie bereit.

Checkliste Nr. 2

Bauherren und Erwerber von Ein- und Zweifamilienhäusern

10. Elektroinstallation	im Angebot	bauseits zu klären
✓ Elektroinstallationsplan		
✓ Haustürklingel		
✓ Türsprechanlage » automatischer Öffner » Läutewerk in jedem Geschoss » Videoanlage		
✓ Anzahl der Steckdosen, Schalter, Internetanschlüsse usw. je Raum		
✓ Lichtauslässe Decken je Raum (Ort und Anzahl)		
✓ Satellitenschüssel		
✓ Elektroinstallation Außenanlagen		
✓ Elektroinstallation Garage/Carport/Stellplatz		
✓ Elektroinstallation Photovoltaik		
11. Heizung	im Angebot	bauseits zu klären
✓ Art der Wärmeerzeugung/Art des Energieträgers Wärmeerzeuger können niedrige Investitionskosten und hohe Folgekosten haben oder umgekehrt. Anlagen sollten sich spätestens nach 10 Jahren bezahlt machen. Längere Zeiträume können nur Hellseher beurteilen!		
✓ Größe des Warmwasserspeichers?		
✓ Solare Warmwassererwärmung		
✓ Photovoltaik		
✓ Fußbodenheizung, Heizkörper oder beides		
✓ Kaminofen (Planung Kamin)		
✓ Pelletheizung		

TIPP

Unter www.massiv-mein-haus.de stehen noch weitere Informationsmaterialien für Sie bereit.

Checkliste Nr. 2

Bauherren und Erwerber von Ein- und Zweifamilienhäusern

12. Sanitär	im Angebot	bauseits zu klären
✓ Anschlüsse für Geschirrspüler, Waschmaschine, Trockner		
13. Parken	im Angebot	bauseits zu klären
✓ Garage		
✓ Carport (Konstruktion, Bodenbelag)		
✓ Stellplatz		
14. Außenanlagen (Anlage und Belag)	im Angebot	bauseits zu klären
✓ Terrasse		
✓ Außenwasseranschlüsse		
✓ Gartenwege		
✓ Zufahrtswege für Auto		
✓ Traufstreifen, Beeteinfassungen, Rasenkanten		
✓ Beregnungssysteme für Rasen		
✓ Erdarbeiten, Planierungen, Anschüttungen		
✓ Humusboden		
✓ Mutterboden (Aufbauhöhe)		
✓ Pflanzungen (Rasen, Hecken, Sträucher, Bäume)		
✓ Grundstückseinfriedung		

TIPP

Unter www.massiv-mein-haus.de stehen noch weitere Informationsmaterialien für Sie bereit.

Checkliste Nr. 2

Bauherren und Erwerber von Ein- und Zweifamilienhäusern

15. Gewährleistung	im Angebot	bauseits zu klären
✓ Gewährleistungsdauer (z.B. 5 Jahre)		
✓ Einschränkungen der Gewährleistung (z.B. für Geräte)		
✓ Gewährleistungsverlängerungen (z.B. für Dacheindeckung)		
✓ Festtermin Fertigstellung		
✓ Vertragsstrafen bei Überschreitung		
✓ Gewährleistungsarbeiten von Anbieter oder von Vertragspartnern seiner Wahl?		

TIPP

Unter www.massiv-mein-haus.de stehen noch weitere Informationsmaterialien für Sie bereit.