

Hinweise zur Prüfung von Angeboten für ein schlüsselfertiges Einfamilienhaus

Komplettangebote für ein schlüsselfertiges Einfamilienhaus finden zunehmend das Interesse von Bauherren. Das hat Vorteile: Man hat es als Bauherr mit nur einem Vertragspartner zu tun und nicht mit 25 bis 30 Einzelhandwerkern bzw. Firmen. Ein solches Komplettangebot erscheint besser für die eigene Finanzplanung, die dann überschaubar aus Grundstückserwerb, einer Position für die gesamten Baukosten sowie den Baunebenkosten besteht. Auch die Terminplanung ist mit nur einem Vertragspartner einfacher abzustimmen.

Den Markt „Neubauten“ teilen sich Fertighaushersteller, Bauträger, Architekten sowie Generalunternehmer. Das können größere Baufirmen, aber oft auch kleine bis mittlere Baufirmen sein, die „schlüsselfertige“ Angebote für den Bau von Häusern unterbreiten und am Markt mit den anderen Anbietern in Konkurrenz stehen. 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 den unerfahrenen Bauherren 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.

Der Begriff „schlüsselfertig“ ist rechtlich nicht definiert. Erst das Hausangebot zeigt, was ein Anbieter darunter versteht. Hier einige grundlegende Hinweise:

- ▶ „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 vom Bauherren 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. ▶

6

- ▶ 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?
- ▶ 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 Kaufvertrag sollte deshalb erst dann geschlossen werden, wenn der Grundstückskauf gesichert ist, also beim Notar beurkundet und eine Eigentümerverschaffungsvormerkung im Grundbuch für den Erwerber eingetragen wurde.
- ▶ 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 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.

CHECKLISTE⁶



für Bauherren und Erwerber von Ein- und Zweifamilienhäusern



1. Planung	im Angebot	bauseits zu liefern/ klären
Planung für Bauantrag		
Baugenehmigung, Genehmigungsgebühren		
Statik		
Bodengutachten		
Ausführungsplanung		
Planung Haustechnik		
Prüfstatik (falls erforderlich)		
Vermessungsarbeiten		
Wärmeschutznachweis EnEV (Welcher Standard?)		
Brandschutznachweis		
Ver- und Entsorgung beantragen		
Kosten der Bauleitung		

2. Festpreis	im Angebot	bauseits zu liefern/ klären
Dauer der Bindung an Festpreis		
Preisanpassungsklauseln		
Strafzahlung/Tag bei Terminüberschreitung		

3. Versicherungen	im Angebot	bauseits zu liefern/ klären
Bauwesenversicherung		
Bauherrenhaftpflichtversicherung		
Bauausführungsversicherung		

TIPP: Unter www.massiv-mein-haus.de stehen noch weitere Checklisten zu den Themen Bauweise, Angebotserstellung, Energie, Rohbau und Keller für Sie bereit.

CHECKLISTE⁶

für Bauherren und Erwerber von Ein- und Zweifamilienhäusern



4. Herrichten des Grundstückes	im Angebot	bauseits zu liefern/ klären
ggf. Abriss von Bestandsgebäuden (Genehmigung?)		
Baumfällungen (Genehmigung?)		
Baustrom		
Bauwasser		
Baufahrt zum Grundstück		

5. Erdarbeiten	im Angebot	bauseits zu liefern/ klären
Bodenaushub und Abfuhr		
Bodenaustausch (falls erforderlich)		
Wasserhaltung (falls erforderlich)		
Baugrubenverfüllung		

6. Leitungen vom öffentlichen Netz zum Haus	im Angebot	bauseits zu liefern/ klären
Gas		
Strom		
Medien (Telefon, Internet, Kabel)		
Leerrohre für Rohre und Kabel bis Hausanschluss		
Ringraumdichtungen für Rohre und Kabel		
Abwasserrohre		
Drainagerohre		
Regenwasserfallrohre bis Kanal		
Dokumentation der Anschlüsse		
Anschlusskosten (z.B. Baukostenzuschüsse Strom, Gas und Trink- und Abwasserbeiträge)		

TIPP: Unter www.massiv-mein-haus.de stehen noch weitere Checklisten zu den Themen Bauweise, Angebotserstellung, Energie, Rohbau und Keller für Sie bereit.

CHECKLISTE⁶



für Bauherren und Erwerber von Ein- und Zweifamilienhäusern

6

7. Gründung	im Angebot	bauseits zu liefern/ klären
Fundamentplatte oder Fundamentstreifen		

8. Keller	im Angebot	bauseits zu liefern/ klären
Roh- und Ausbau Kellergeschoss		

9. Qualitätsvergleich	im Angebot	bauseits zu liefern/ klären
Dicke und Dämmwert der Wärmedämmung: <ul style="list-style-type: none">• Kellerwände• Kellersohle/Bodenplatte• Dachboden (falls nicht ausgebaut)• Dach• Wände• Wärmebrücken Mindeststandard oder Einzelnachweis?		
Bei Ständerwänden: abgetrennte zweite Installationsebene ?		
Dacheindeckung (Aufbau, Art, Qualität)		
Wandbeläge (Preis/m ²)		
Bodenbeläge (Preis/m ²)		
Treppe, Treppengeländer		
Haustür <ul style="list-style-type: none">• Beschläge• Dämmwert• Sicherheitsstufe gegen Einbruch		
Fenster <ul style="list-style-type: none">• Beschläge• Dämmwert• Sicherheitsstufe gegen Einbruch		
Rolläden (Kunststoff, Aluminium, Raffstore – elektrisch/manuell?)		
Ausstattung Bad		
Ausstattung Gäste WC		
Einbauküche		

TIPP: Unter www.massiv-mein-haus.de stehen noch weitere Checklisten zu den Themen Bauweise, Angebotserstellung, Energie, Rohbau und Keller für Sie bereit.

CHECKLISTE⁶

für Bauherren und Erwerber von Ein- und Zweifamilienhäusern



10. Elektroinstallation	im Angebot	bauseits zu liefern/ klären
Elektroinstallationsplan		
Haustürklingel		
Türsprechanlage <ul style="list-style-type: none">• automatischer Öffner• Läutewerk in jedem Geschoss• Videoanlage• Fernbedienung oder manuell		
Anzahl der Steckdosen, Schalter, Internetanschlüsse usw. je Raum		
Lichtauslässe Decken je Raum (Ort und Anzahl)		
Satellitenschüssel		
Elektroinstallation Außenanlagen		
Elektroinstallation Garage/Carport/Stellplatz		
Elektroinstallation Fotovoltaik		

11. Heizung	im Angebot	bauseits zu liefern/ klären
Art der Wärmeerzeugung/Art des Energieträgers <p>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!</p>		
Größe des Warmwasserspeichers?		
Solare Warmwassererwärmung		
Fotovoltaik		
Fußbodenheizung, Heizkörper oder beides?		

12. Sanitär	im Angebot	bauseits zu liefern/ klären
Anschlüsse für Geschirrspüler, Waschmaschine, Trockner		

TIPP: Unter www.massiv-mein-haus.de stehen noch weitere Checklisten zu den Themen Bauweise, Angebotserstellung, Energie, Rohbau und Keller für Sie bereit.

CHECKLISTE⁶

für Bauherren und Erwerber von Ein- und Zweifamilienhäusern

6

13. Parken	im Angebot	bauseits zu liefern/ klären
Garage		
Carport (Konstruktion, Bodenbelag)		
Stellplatz		

14. Außenanlagen (Anlage und Belag)	im Angebot	bauseits zu liefern/ klären
Terrasse		
Außenwasseranschlüsse		
Gartenwege		
Zufahrtswege für Auto		
Beeteinfassungen, Rasenkanten		
Beregnungssysteme für Rasen		
Erdarbeiten, Planierungen, Anschüttungen		
Humusboden		
Mutterboden		
Pflanzungen (Rasen, Hecken, Sträucher, Bäume)		
Grundstückseinfriedung		

15. Gewährleistung	im Angebot	bauseits zu liefern/ 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?		