

Fallstricke bei Fertighäusern

Bauverträge. Schlüsselfertig klingt einfach, doch Bauherren und -herrinnen müssen viel selbst regeln. Neun Fallen, neun Lösungen und Beispiele aus Verträgen der Anbieter.

Ein Haus kaufen heißt: Es ist fertig und ich muss es so nehmen, wie es ist. Selbst bauen bringt mehr Gestaltungsfreiheit bis zu den Grenzen des Baurechts und der finanziellen Möglichkeiten – aber auch viel Arbeit, Kostenrisiken und Haftung für Baustellenunfälle. Immer in der Verantwortung: der Bauherr selbst.

Der Kompromiss heißt, schlüsselfertig bauen zu lassen. Er überzeugt viele Bauherren und -herrinnen. Sie haben die Wahl zwischen zahlreichen Haustypen vom einfachen bis zum exklusiven Fertighaus aus vorproduzierten Teilen und zwischen Massivhäusern jeder Art und Güte. Es gibt viele Varianten mit Technik, Energieeffizienz und Ausstattung ganz nach Bedarf, Geschmack und finanziellen Möglichkeiten.

Knapp ein Viertel aller Einfamilienhäuser, die im Jahr 2022 neu gebaut worden sind, waren Fertighäuser. Hinzu kommen noch etliche schlüsselfertig errichtete Massivhäuser. Genaue Zahlen dazu waren nicht zu finden.

Schlüsselfertig heißt aber nicht bezugsfertig. Oft müssen Bauherren und -herrinnen noch selbst anstreichen oder Teile des Innenausbaus übernehmen. Erst recht ist schlüsselfertig zu bauen keine Garantie für eine problemlose Fertigstellung. Etliche Dinge sind nach dem Wortlaut der Bauverträge „bauseits“ oder „bauseitig“ zu klären. Das heißt zur Überraschung vieler Bauherren: Sie

sind selbst verantwortlich. Das Bauunternehmen macht erst einmal gar nichts, bevor der Bauherr nicht seinen Teil getan hat.

Die Stiftung Warentest erklärt in Zusammenarbeit mit dem Verband Privater Bauherren die wichtigsten Fallen beim schlüsselfertigen Bauen eines Hauses. Für Bauträgerverträge, bei denen das Bauunternehmen nicht nur das Haus, sondern auch das Grundstück stellt, gelten Besonderheiten. Sie sind hier nicht Thema.

Wir nennen neun Fallen und schlagen Lösungen vor, wie sich die Risiken verringern oder wenigstens so früh wie möglich erkennen lassen.

1. Falle: Sie gehen Ihr Bauprojekt zu optimistisch an

Der Traum vom eigenen Haus ist verlockend. Aber machen Sie sich unbedingt klar: Der Weg dahin ist immer teuer und oft lang und beschwerlich. Er kann Ihnen über Jahre hinweg eine große psychische und – auch bei schlüsselfertigen Häusern – körperliche Belastung bringen. Sie setzen wahrscheinlich einen großen Teil Ihres Vermögens ein und verschulden sich über Jahrzehnte.

Die Erfahrungen des Verbands Privater Bauherren zeigen: Das Haus wird am Ende fast immer irgendwie fertig. Aber das erfordert zuweilen weit größere finanzielle Opfer als geplant und die Belastungen übersteigen bisweilen das Erträgliche.

Im schlimmsten Fall steht am Ende der Notverkauf oder die Zwangsversteigerung. Dann kann es sein, dass das Haus erheblich weniger bringt, als es gekostet hat. Etliche Partnerschaften gehen über dem Baustress und den Geldsorgen in die Brüche.

Lösung. Seien Sie ehrlich zu sich bei den Antworten auf diese Fragen: Was kann ich mir oder was können wir uns leisten? Kommen meine Familie und ich mit dem Geld aus, das nach Bezahlen aller Rechnungen und Kreditraten bleibt? Will ich das auch? Habe ich genug Reserven, um Zusatzkosten zu stemmen, wie sie bei fast jedem Bauprojekt noch

Unser Rat

Schlüsselfertig bauen. Wenn Sie beim Bauen so weit wie möglich auf einen einzigen Partner setzen und ein schlüsselfertiges Haus in Auftrag geben, haben Sie es leichter. Es ist viel riskanter, anstrengender und komplizierter, alle Leistungen vom Architekten über Maurer und Zimmerleute bis zum Anstreicher einzeln in Auftrag zu geben.

Sicher bauen. Doch auch schlüsselfertiges Bauen birgt Unwägbarkeiten und Risiken. Sie müssen viel selbst regeln. Beim Bau klappt nie alles, im Einzelfall drohen teure Pleiten. Schließen Sie keinen Bauvertrag, bevor Sie ein Grundstück haben. Lassen Sie sich beraten, schon bevor Sie den Bauvertrag abschließen.

auftreten? Wie hoch ist das Risiko, dass mein Einkommen sinkt und nicht mehr reicht, um die Finanzierung fortzuführen?

Die Stiftung Warentest hilft bei der kritischen Selbstbefragung mit den kostenlosen Rechnern „Kaufen oder Mieten?“ auf [test.de/rechner-mietenkaufen](https://www.test.de/rechner-mietenkaufen) und „So teuer darf Ihr Haus werden“ auf [test.de/rechner-kaufpreis](https://www.test.de/rechner-kaufpreis).

2. Falle: Ihr Grundstück verursacht Zusatzkosten

Bauunternehmen und Fertighausfirmen machen Angebote für schlüsselfertiges Bauen gern schon, wenn der Bauherr noch gar kein Grundstück hat. Im schlimmsten Fall passt das Haus am Ende nicht zum Grundstück, weil sich die Baugrenzen nicht einhalten lassen oder weil die Gestaltungssatzung der Gemeinde das für Ihr Haus geplante Dach nicht zulässt. Ist das Grundstück stark abschüssig, braucht es ein Haus mit Keller oder oft fast genauso teuren vertieften Fundamenten.

Baugrund

Grundstück kann hohe Mehrkosten verursachen

Ohne Grundstück sollte niemand den Bauvertrag abschließen. Sonst sind die Kosten unkalkulierbar. Zum Kaufpreis für den Grund kommen in Extremfällen über 100 000 Euro Mehrkosten hinzu.



Grundstück in Erdbebenzone. Je nach Zone und Gebäudegeometrie Mehrkosten von 1500 bis 15000 Euro.

Grenzbebauung beim Nachbarn. Mehrkosten bis zu mehreren 10000 Euro für die Sicherung von Nachbargebäude und Böschung.

Stark oder kaum durchlässiger Baugrund. 4000 bis 8000 Euro fürs Abdichten des Kellers oder 500 bis 2000 Euro für eine Drainage unter der Bodenplatte.

Hanglage. Je nach Bodenaufbau, Hangneigung und Nachbarbebauung Mehrkosten von 10000 bis weit über 100000 Euro.

Erdaushub schadstoffbelastet. Mehrkosten bis zu mehreren Tausend Euro bei Bodenplatte und bis weit über 10000 Euro bei Keller.

Außerdem ist dann nicht nur der Kaufpreis für das Grundstück unklar. Auch die Baukosten sind nicht kalkulierbar, wenn offen ist, wo das Haus stehen soll. Braucht die Bodenplatte Verstärkung? Ist der Boden felsig? Muss die Baugrube wegen Hanglage tiefer werden? Stößt der Bagger im Boden auf eine nicht tragfähige Torflinse? Muss viel Erdaushub zur Deponie? Muss Wasser abgepumpt werden? Die Zusatzkosten werden schnell fünfstellig. Im Einzelfall verschlingt schon die „Gründung“ – dazu gehören die Vorbereitung des Baugrundes und das Fundament – einen sechsstelligen Betrag.

Beispiel. Wo Kosten für die Baugrube im Gesamtpreis enthalten sind, ist die Leistung begrenzt. In einem Vertragsangebot der Team Massivhaus GmbH heißt es: „Im Festpreis ist (...) enthalten: Abschieben des Mutterbodens (...), Einbau und Verdichten eines geeigneten Füllsandes und Ausheben der umlaufenden Fundamentgräben.“ Vorausgesetzt werden ein Boden bestimmter Güte mit Mindesttragfähigkeit sowie ein ebenes und trockenes Grundstück. Sind Mehrleistungen nötig, seien diese „mit dem jeweiligen Fachbetrieb gesondert zu vereinbaren und zu vergüten“, so das Massivhaus-Vertragsformular.

Bei Lage des Grundstücks in Erdbebenzone 1, 2 oder sogar 3 muss der ganze Bau wegen erhöhten Erdbebenrisikos stabiler werden. Auch das kostet etliche Tausend Euro extra. Sogar die Wahrscheinlichkeit hoher Windgeschwindigkeiten oder starken Schneefalls kann die Kosten treiben.

Beispiel. „In seltenen Fällen – zum Beispiel bei Bauten im Hoch- und Mittelgebirge – können höhere Schnee- oder Windlasten anfallen. Für eine Erhöhung der Schnee- oder Windlast muss ein noch zu vereinbarendes Aufpreis gezahlt werden“, steht in einem Angebot der Okal Haus GmbH. →

Baubeschreibung

Für Laien kaum zu verstehen

Was Bauherren und -herrinnen genau bekommen, steht in der Bau- und Leistungsbeschreibung. Die ist nicht leicht zu lesen, wie fünf kleine Zitate und ihre Auflösung zeigen.

„**WLG 032 220 mm**“ steht für Glaswoll-Klemmfilz Wärmeleitgruppe 032, 22 Zentimeter, der bei Einbau zwischen den Dachsparren eine etwas bessere als für Neubauten vorgeschriebene Dämmung bringt.

„**Beton C20/25**“ hat eine bestimmte Festigkeit und eignet sich für das Fundament eines Einfamilienhauses.



„**Bewehrung**“ heißt die Verstärkung von Betonbauteilen – in der Regel mit Stahlstäben oder -gittern.

„**Bauseitig**“ bedeutet, Bauherr oder -herrin sind zuständig.

„**DIN 4109-1**“ ist eine Norm mit Mindestanforderungen zum Schutz vor Übertragung von Lärm.

→ Soll das schlüsselfertige Haus eine Heizung mit Wärmepumpe bekommen? Je nach Grundstück geht das nicht oder nur eingeschränkt. Auf einem kleinen Grundstück mit wenig Abstand zum Nachbarn wird die Wärmepumpe wegen ihrer Betriebsgeräusche vielleicht nicht dort installiert, wo es technisch am günstigsten wäre. Ihr mehr Abstand zum Nachbarn zu verschaffen, kann zu erheblichen Mehrkosten führen.

Lösung. Erst kommt das Grundstück, dann kommen die Auswahl des Haustyps und die Bauplanung. Das ist die klare Empfehlung des Verbands Privater Bauherren. Ein Bodengutachten für meist 1000 bis 2500 Euro bringt belastbare Aussagen zum Aufwand, der nötig ist, um am Ort der Wahl die tragfähige und passende Grundlage für das Haus zu schaffen. Am besten liegt Ihnen das Gutachten schon vor, bevor Sie den Kaufvertrag für das Grundstück beim Notar unterzeichnen. Denn streng genommen können Sie oh-

ne Bodengutachten gar nicht einschätzen, welchen Wert das Grundstück für Sie hat und wie viel Sie zahlen können.

Einen Bauvertrag sollte jedenfalls niemand ohne Bodengutachten abschließen, empfiehlt Marc Ellinger, Bausachverständiger beim Verband Privater Bauherren (siehe Kasten S. 64). Kein Bauunternehmen übernimmt das Risiko, dass vielleicht für die sichere Gründung des Hauses viel mehr Aufwand nötig sein wird als geplant.

Beispiel. In Vertragsunterlagen der Weber-Haus GmbH & Co KG heißt es ausdrücklich: „Die Baugrundrisiken trägt der Bauherr.“ Dahinter verbergen sich die erwähnten Extrakosten, die oft fünfstellig und im Einzelfall sechsstellig ausfallen können.

3. Falle: Sie haben nicht alle oder falsche Unterlagen

Es klingt selbstverständlich, ist es aber nicht: Erste Herausforderung bei den Verhandlungen zum Abschluss des Bauvertrags ist es,

dass Sie die Unterlagen in den Griff bekommen. Der Bauvertrag und die Anlagen umfassen selten nur wenige Seiten. Oft stapeln sich Hunderte Blätter. Wenn welche fehlen oder falsch sind, ist schnell unklar, wovon die Vertragsparteien jeweils ausgehen.

„Wir hatten etliche Fälle, bei denen mit den Unterlagen vom Bauunternehmen etwas nicht stimmte“, berichtet Holger Freitag, Vertrauensanwalt des Verbands Privater Bauherren. Mal hatte die mitgelieferte Baubeschreibung einen anderen Stand als die, auf die der Vertrag Bezug nimmt, mal fehlten Unterlagen, die laut Vertrag hätten da sein müssen.

Das muss nicht, kann aber schlimm sein. Denn die Bau- und Leistungsbeschreibung bestimmt, was Sie am Ende bekommen sollen. Wenn die übergebenen Unterlagen etwas anderes sagen, als Sie mit dem Unternehmen besprochen haben, zählt in der Regel das Schriftliche. Wollen Sie geltend machen, dass mündlich etwas anderes vereinbart war, müssen Sie das beweisen.



Experte für Baurecht

**Holger Freitag, Vertrauens-
anwalt des Verbands Privater
Bauherren, sagt: Häuser werden
fast immer fertig, aber oft teurer.**

Wer baut, setzt oft sein ganzes Vermögen ein. Wir wollten von Holger Freitag wissen, wo die größten Gefahren lauern.

Woran scheitern Bauherren und -frauen?

Ich kann gar nicht so genau sagen, wo systematisch der Schuh drückt. Nur rund 10 Prozent der Leute, die ein Schlüsselfertighaus bauen, sind überhaupt bei Verbänden wie unserem und fragen nach. Ein Bauproblem, das konstruktiv nicht mehr bewältigt werden kann, ist die große Ausnahme: Abdichtung vergessen, Bau abgessoßen, muss komplett abgerissen und neugebaut werden. Kleinere Probleme gibt es immer und oft auch mittlere. Die lassen sich lösen, aber das kostet zusätzliches Geld.

Die Leute plündern lieber den letzten Sparstrumpf der Schwiegermutter und schießen Kapital nach, um ein fertiges Haus zu bekommen und nicht mit einer Bau ruine dazustehen.

Gründliche Vorbereitung mit ausführlicher Beratung senkt das Risiko, dass Mehrkosten am Ende die Finanzierung sprengen und zusätzliches Geld her muss, um doch noch fertig zu werden.

Haben Sie den Vertrag irrtümlich unterschrieben, weil Sie etwa ein ganz anderes Dach erwartet haben, können Sie ihn anfechten. Doch dadurch bekommen Sie nicht das Haus, das Sie sich wünschen. Der Vertrag ist nichtig. Und Sie müssen Schadenersatz für das zahlen, was das Unternehmen im Vertrauen auf den Vertrag bereits geleistet hat.

Lösung. Ihr erster Schritt beim Prüfen eines Angebots muss die Kontrolle der Unterlagen sein. Haben Sie alles, auf das der eigentliche Bauvertrag verweist? Kann es sein, dass eine oder mehrere Unterlagen nicht zu diesem Vertragsangebot gehören? Fragen Sie im Zweifel gezielt nach. Was zunächst nach kleiner Unstimmigkeit oder bloßem Missverständnis aussieht, kann am Ende großen Ärger bis hin zum Rechtsstreit nach sich ziehen. Auf jeden Fall kosten Diskussionen um solche Punkte Zeit und Nerven, die Sie sich in der Bauphase unbedingt sparen sollten.

4. Falle: Die Baubeschreibung ist missverständlich oder falsch

Sobald alle Unterlagen da sind, geht es an die Auswertung. Entsprechen Vertrag und vor allem Bau- und Leistungsbeschreibung dem, was Sie mit dem Bauunternehmen bei den Verhandlungen besprochen haben? Ist die Beschreibung vollständig und eindeutig? Was nach Qualität und sorgfältigem Handwerk klingt, ist oft billige Standardlösung mit viel Spielraum für den Unternehmer.

Lösung. Ohne gründliche Beratung durch erfahrene Fachleute sollten Sie einen Bauvertrag nicht unterschreiben. Denn eine Bau- und Leistungsbeschreibung zu verstehen, erfordert umfassende Fachkenntnisse. Das lassen schon die folgenden zwei zufällig ausgewählten Beispiele erkennen.

Beispiele. In einem Angebot der Helma Eigenheimbau AG steht: „Abweichend vom Standard der Bau- und Leistungsbeschreibung kommt folgende Dachdämmung zur Ausführung: Mineralwolldämmung WLK 032 220 mm.“ In den Unterlagen zu einem Okal-Fertighaus heißt es: „Die Bodenplatte wird aus Beton in C20/25 hergestellt. Die Dicke der Bodenplatte beträgt ca. 20 cm. In der Leistung ist eine Bewehrung von bis zu 12 kg/m² enthalten.“

Baulaien können unmöglich durchschauen, was die Fachbegriffe genau bedeuten. Sie erkennen nicht, wo Lücken sind oder der Vertriebsmitarbeiter des Bauunternehmens – manchmal ohne Vollmacht – mehr versprochen hat, als die Bau- und Leistungsbeschreibung nachher hält.

Bauberater bieten Verbraucherzentralen, verschiedene Verbände und Vereine für Bauherren und Immobilieneigentümer sowie Tüv und Dekra. Umfang, Dauer und Kosten sind verschieden. Suchen Sie nach einem Berater, der zu Ihnen und Ihrem Bedarf passt.

Wenn Sie sich auch nach gründlicher Beratung noch nicht sicher genug fühlen, sollten Sie einen Bauexperten anheuern. Der prüft die Bau- und Leistungsbeschreibung, kann Sie gegenüber dem Bauunternehmen vertreten und mancher übernimmt sogar die Organisation und Abwicklung der Arbeiten.

Damit dieser Bausachverständige konsequent und ausschließlich Ihre Interessen vertritt, sollten Sie ihn selbst auswählen und nicht mit jemandem zusammenarbeiten, den die Baufirma benannt hat. Er sollte Erfahrungen mit einem Haus haben, wie Sie es planen. Eine Bauingenieurin, die bisher nur große Gewerbehäuser betreut hat, wird mit den typischen Problemen rund um ein Einfamilienhaus kaum vertraut sein.

Die Kosten für eine vollständige baubegleitende Qualitätskontrolle von der Grundlagenermittlung bis zur Abnahme des Projekts liegen bei 2 bis 2,5 Prozent der Bausumme, bei einem 350 000-Euro-Bau also bei 7 000 bis 8 750 Euro. Das ist viel Geld. Wenn Ihr Bauexperte aber einen erheblichen Baumangel rechtzeitig vor Ablauf der Gewährleistungsfrist bemerkt, den Sie zunächst nicht erkannt hätten, dann wird der Bau mit Profibegleitung am Ende trotz des hohen Honorars billiger als ohne.

Möglich ist es auch, einen Bausachverständigen gezielt zu beauftragen, sich um bestimmte Aspekte zu kümmern. Sie können ihn beauftragen, einzelne Leistungen zu prüfen oder auch die Abnahme des fertigen Projekts vorzubereiten und zu begleiten. Sie sollten trotzdem gleich zu Beginn Ihres Projekts mit ihm sprechen und sich erklären lassen, was er warum für sinnvoll hält und welche Leistungen er Ihnen anbieten kann und was das kostet. →



Sachverständiger

Marc Ellinger, Berater und Regionalbüroleiter im Verband Privater Bauherren, erklärt: Neubauten müssen vor Radon schützen.

Ein Risiko beim Bauen ist das radioaktive und lungenkrebseregende Gas Radon. Wir haben bei Marc Ellinger nachgefragt.

Müssen sich alle, die bauen wollen, mit dem Thema Radon befassen?

Für Neubauten gilt eigentlich: Es ist inzwischen überall radondicht zu bauen. Das steht zumindest im Strahlenschutzgesetz. Neubauten sind Stand Januar 2019 so auszuführen, dass der Übertritt von Radon aus dem Erdreich in das Gebäude verhindert wird. In Radonvorsorgegebieten weist die Baugenehmigung üblicherweise darauf hin, dass gegen Radon durch Zusatzmaßnahmen zu schützen ist. Sinnvoll ist oft eine Drainage unter der Bodenplatte. Die Mehrkosten liegen bei 500 bis 1500 Euro.

Unabhängig davon sollte man vor Vertragsschluss stets nachfragen, ob der Bau radondicht ausgeführt wird. Die Radonbelastung kann auch außerhalb von Vorsorgegebieten von einem Grundstück zum anderen sehr stark variieren, je nachdem, ob ich im Boden eine Kluffstruktur habe, durch die Radon aufsteigen kann, oder eine dichte Lehmschicht.

5. Falle: Der Schallschutz ist schlecht oder nicht geregelt

Das schönste Haus nützt Ihnen nichts, wenn Sie es nicht so bewohnen können, wie Sie gerne wollen, weil der Schallschutz nicht funktioniert. Dann müssen Sie sich ständig bemühen, Geräusche zu vermeiden, die Ihre Mitbewohner stören. Oder Sie müssen umgekehrt ständig mehr Ruhe von Ihren Mitbewohnern einfordern.

Der Schallschutz im Wohnungsbau ist nicht genau geregelt. Wenn Sie nichts vereinbaren, wird das zum Problem. Für frei stehende Einfamilienhäuser ist schon unklar, ob es überhaupt anerkannte Regeln der Technik gibt, wie stark Geräusche von einem ins andere Zimmer oder Geschoss übertragen werden dürfen. Laut Bundesgerichtshof schulden Baufirmen deshalb bei einem Bauvertrag ohne weitere Vereinbarung dem Auftraggeber nur den Schallschutz, wie ihn das baumangelfrei errichtete Haus gebracht hätte (Az. VII ZR 45/06). Anders ausgerückt: Schlechte Schalldämmung haben Sie zu akzeptieren, sofern es nicht anders vereinbart ist und nicht Abweichungen von der Baubeschreibung die Ursache sind.

Lösung. Fragen Sie von sich aus gezielt beim Anbieter nach, welches Schallschutzniveau das Haus bietet und ob zusätzliche Schalldämmung möglich ist.

Beispiele. Geben Sie sich nicht mit „Schallschutz nach Din 4109-01“ oder einer Formulierung wie „Schallschutz nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik“ aus Vertragsunterlagen der Massivhaus Kell GmbH (Town & Country Haus) zufrieden. Din 4109-01 regelt Minimalanforderungen und gilt innerhalb von Einfamilienhäusern gar nicht. Und was beim Schallschutz für Einfamilienhäuser der anerkannte Stand der Technik sein soll, weiß niemand so genau.

Schon besser ist „Schallschutzstufe II nach VDI-Richtlinie 4100“, auch wenn die Norm inzwischen veraltet ist. Noch besser: Die Bau- und Leistungsbeschreibung enthält prüfbare Größen zur Schalldämmung. Bei der SchwörerHaus KG etwa heißt es: „Innenwände haben einen Schalldämmwert von $R_{w,p} = 43$ dB“. Und weiter: Ein erhöhter Schalldämmwert von $R_{w,p} = 66$ dB sei auf Wunsch möglich. Das heißt für Bauherren: Bei fachgerech-

tem Einbau der Schwörer-Schallschutzwände sind Geräusche aus dem Nebenraum sehr viel leiser zu hören als durch die Standardwände. Zum Vergleich: Für Trennwände zwischen verschiedenen Wohnungen innerhalb eines Gebäudes schreibt Din 4109-01 eine Schalldämmung von mindestens 53 dB vor.

6. Falle: Fördermittel fallen aus, Finanzierungslücken entstehen

Sie rechnen mit einer Förderung, zum Beispiel mit einem günstigen Förderdarlehen vom Land oder Bund? Verlassen können Sie sich darauf erst, wenn der Antrag bewilligt ist. Der Antrag ist aber oft erst nach der Unterschrift unter den Bauvertrag möglich.

Das Programm kann bis dahin wegfallen, der Fördertopf bereits leer sein, die Bedingungen können sich so ändern, dass die Förderung nicht mehr erreichbar ist. Die ganze Finanzierung kann ins Rutschen geraten und im schlimmsten Fall scheitern. Auf jeden Fall brauchen Sie einen höheren Baukredit zu marktüblichen Zinsen und die monatlich zu zahlenden Raten fallen höher aus.

Lösung. Für den Fall, dass Sie für Ihr Projekt keine solide Finanzierung mit erträglicher Belastung bekommen, brauchen Sie im Vertrag einen Notausgang. Der Ausstieg muss möglich sein, ohne dass Sie Geld an das Unternehmen zahlen. Die Bewilligung der Förderung kann Bedingung für den Bestand des Vertrags sein. Bleibt die Förderung aus, fallen bei einer solchen Regelung alle wechselseitigen Pflichten aus dem Bauvertrag weg.

Beispiel. So läuft es zuweilen bei der WeberHaus GmbH & Co KG. „Die Vertragspartner sind sich einig, dass vorliegender Werkvertrag hinsichtlich der Verpflichtungen zur Erbringung von Bauleistungen für den Bau des Weber-Hauses erst in Kraft tritt, wenn eine Bundes-/Landesförderung für das WeberHaus zugesagt wird (aufschiebende Bedingung)“, heißt es in einem uns vorliegenden Vertragsentwurf der Firma.

Immerhin: Verbraucherbauverträge können Sie immer ab Vertragsschluss zwei Wochen lang folgenlos widerrufen. Sind bereits mehr als zwei Wochen vergangen, kann es sich lohnen, den Vertrag von einem Rechtsanwalt prüfen zu lassen, der Erfahrung mit solchen Verträgen hat. Wenn nämlich die In-

Baustelle

Wo Bauherren und -herrinnen selbst ran müssen

Beim schlüsselfertigen Bauen ist das Unternehmen für die Bauarbeiten verantwortlich. Sofern nicht ausdrücklich anders vereinbart haben Bauherren aber einiges selbst zu tun.

Zusatzarbeiten. Müssen zusätzliche Unternehmen beauftragt werden, ist stets ein Sicherheits- und Gesundheitskoordinator nötig.

An- und Abfahrt. Dass die Baufahrzeuge das Grundstück erreichen können, ist „bauseits“, also vom Bauherrn zu gewährleisten.



Eigenleistungen. Bauherren und -herrinnen wollen aus Kostengründen oft gern selbst anpacken. Anstreichen ist je nach Vertrag zuweilen ohnehin ihre Sache.

Lagerraum. Wo wegen Platzmangel für die Lagerung von Baumaterial zusätzlicher Aufwand anfällt, verlangen Bauunternehmen oft zusätzliches Geld.

Erschließung. Die Verbindung von Strom-, Gas-, Telefon-, Wasser- und Abwasserleitung mit dem jeweiligen Netz ist oft Bauherrensache.

formationen über die Verbraucherrechte, und insbesondere die Widerrufsfrist nicht korrekt sind, verlängert sich die Zeit für den Widerruf um ein ganzes Jahr.

Hat der Bau bereits begonnen, müssen Sie dem Bauunternehmen nach dem Widerruf des Vertrags den Wert der bereits erbrachten Leistungen allerdings bezahlen.

7. Falle: Der Baubeginn verzögert sich, der Preis steigt

Den Preis für das Haus garantieren die Unternehmen nur für eine bestimmte Zeit. Gerät das Projekt ins Stocken, ohne dass das Bauunternehmen etwas dafür kann, wird es teurer – und im schlimmsten Fall wird es für die Neubau-Fans zu teuer.

Beispiel. In Vertragsunterlagen der Andreas Viebrock GmbH steht: „Den vereinbarten Festpreis garantiert der Auftragnehmer (die Baufirma, Anm. d. Red.) bis zur Fertigstellung des Gebäudes, sofern mit dem Bauvorhaben spätestens 12 Monate nach der Unterzeichnung des Werkvertrages begonnen wird. Nach Ablauf dieses Zeitraumes wird die Vertragssumme der dann gültigen Preisliste des Auftragnehmers angepasst.“

Lösung. In solchen Fällen müssen Sie sich vom Vertrag lösen können, ohne Geld an die Firma zu zahlen. Für fair halten wir es, wenn Sie vom Vertrag zurücktreten können, sobald der Preis für das Haus vor Baubeginn um mehr als 5 Prozent steigt.

8. Falle: Die Baustelle stockt durch ungeplanten Aufwand

Es gibt keine Baustelle, auf der nichts schief geht. Wenn zum Beispiel der Anschluss an den Abwasserkanal an einer anderen Stelle als erwartet vorzunehmen ist, haben Sie ein Problem. Müssen Sie deshalb zusätzliche Handwerker beauftragen und brauchen Sie vielleicht einen Sicherheits- und Gesundheitskoordinator, kostet das viel Geld.

Können Sie diese Mittel nicht beschaffen, geht es erst einmal nicht oder nur mit Einschränkungen weiter. Nächste Folge: Können Sie deshalb Leistungen, die Sie mit dem Bauunternehmen vereinbart haben, nicht abnehmen, drohen Ihnen Preissteigerungen und sonstige Mehrkosten. →

Buchtipps



Handbuch. Alles, was Sie von Baubeginn bis Abnahme wissen müssen, erklärt unser Bauherren-Handbuch. Es enthält Musterrechnungen für die Finanzierungsplanung, einen Überblick über die Vertragspartner beim Bau und über die individuelle Planung für ein Haus (416 Seiten, für Abonnenten über den Shop auf test.de 42,99 Euro, sonst 49,90 Euro).



Praxismappe. Unsere Mappe für die praktische Umsetzung hilft Ihnen, Planungsgespräche vorzubereiten, die Hausplanung auf Ihre Bedürfnisse abzustimmen, Baupläne zu verstehen und die Entwurfsplanung

zu begleiten (160 Seiten, für Abonnenten über den Shop auf test.de 15,99 Euro, sonst 19,90 Euro).

→ **Lösung.** Rechnen Sie von vornherein damit, dass unerwartete Kosten anfallen. Planen Sie Ihre Finanzierung so, dass Sie im Notfall etwas Reserve haben oder zumindest einen zusätzlichen Kredit zu akzeptablen Bedingungen erhalten können. Die Empfehlung des Verbands Privater Bauherren lautet: Planen Sie damit, einen Betrag in Höhe von mindestens 10 Prozent der Bausumme im Notfall nachträglich noch kurzfristig mobilisieren zu müssen. So können Sie hoffentlich kostspielige Baustopps oder das Scheitern des ganzen Projekts verhindern.

9. Falle: Ihre Baufirma geht pleite

Wenn Ihr Bauunternehmen insolvent wird, kann Sie das ruinieren. Bis klar ist, wie es mit dem insolventen Unternehmen weitergeht, können Sie nichts Sinnvolles tun. Den Vertrag zu kündigen, führt auf jeden Fall zu hohen Extrakosten. Während Sie warten, laufen die Zinsen für Ihre Kredite und die Miete für Ihre bisherige Wohnung weiter. Haben Sie die alte Wohnung schon gekündigt, brauchen Sie eine Notunterkunft.

Steht schließlich fest, dass es mit dem insolventen Bauunternehmen nicht weitergeht, müssen Sie ein Unternehmen finden, das einspringt. Dass dies sofort gelingt, ist so gut wie ausgeschlossen. Und erheblich teurer wird es auf jeden Fall. Die Unternehmen lassen es sich gut bezahlen, wenn sie in ein fremdes Bauprojekt einsteigen und es fertigstellen.

Selbst wenn Ihr Bau glatt läuft und Sie ihn abgenommen und bezahlt haben, kann auch zu diesem Zeitpunkt die Pleite des Unternehmens noch zum Drama werden. Zeigen sich dann noch Baumängel, ist deren Beseitigung sehr teuer. Das Geld dafür haben Sie in den Jahren nach Fertigstellung Ihres Hauses in der Regel nicht. Es bleibt Ihnen dann nur, ein weiteres Darlehen aufzunehmen oder erst mal mit dem Mangel zu leben.

Lösung. Nach den Regeln über den Bauvertrag im Bürgerlichen Gesetzbuch müssen Anbieter von schlüsselfertigen Häusern Verbrauchern als Bauherren, also Leuten wie Ihnen, eine Sicherheit für die rechtzeitige und

im Wesentlichen mangelfreie Leistung in Höhe von 5 Prozent des vereinbarten Preises stellen. Voraussetzung für die Sicherheit ist, dass Sie je nach Baufortschritt Abschlagszahlungen an das Unternehmen zu überweisen haben, wie es üblich ist.

Doch die 5 Prozent Sicherheit sind viel zu wenig, um die mit einer Insolvenz verbundenen Mehrkosten abzudecken. Wir meinen: Im Insolvenzfall sollten mindestens 10 Prozent zur Verfügung stehen. Selbst das wird in aller Regel nicht ausreichen, um alle Mehrkosten auszugleichen.

Sie können sich auch nicht selbst vor der Pleite der Firma schützen. Bauleistungsversicherungen zahlen nicht, wenn die Insolvenz des Bauunternehmens Ursache dafür ist, dass Leistungen ausbleiben.

Für die Zeit nach Abschluss und Bezahlung des Baus müssen Bauunternehmen von Gesetz wegen keine Sicherheit leisten. Dabei muss die Firma ab Abnahme des fertigen Hauses fünf Jahre lang für Baumängel einstehen und sie auf eigene Kosten beseitigen. Wird das Unternehmen insolvent, sind die Mängelrechte nicht mehr durchsetzbar und werden dadurch schlagartig wertlos. Die Folge: Sie müssen die Nachbesserung aus eigener Tasche bezahlen.

Wir meinen: Bauunternehmen sollten auch diese Haftung für Sachmängel zum Beispiel über eine Bürgschaft absichern. Mindestens 5 Prozent des vereinbarten Preises sollten dafür zur Verfügung stehen. Etliche Bauunternehmen bieten eine solche Absicherung in Form einer Bankbürgschaft. Das lassen sich Banken und Sparkassen vom Unternehmen gut bezahlen und dieses kassiert deshalb bei seinen Kunden ebenfalls zusätzlich. Aber: Kommt es tatsächlich zur Pleite des Unternehmens und zeigen sich dann noch Baumängel, ist die Absicherung der Sachmangelhaftung jeden Cent Aufpreis wert gewesen. ■

Text: Christoph Herrmann; Leitung Faktencheck: Dr. Claudia Behrens

Baufinanzierung. Unser großer Vergleich unter test.de/baukredit zeigt, dass weit über 10 000 Euro Ersparnis möglich sind (mit Flatrate kostenlos).