

Hinweis zur Prüfung von Angeboten für ein schlüsselfertiges Einfamilienhaus

Komplettangebote für ein schlüsselfertiges Einfamilienhaus finden zunehmend das Interesse von Bauherren. Das hat Vorteile: Man hat 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

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.

Bauseits zu stellen / liefern

Steht im Angebot oder Bauvertrag „ist bauseits zu stellen/liefern“ heißt das, dass der Bauherr diese Sache (außerhalb des vorliegenden Vertrages, zusätzlich) zu liefern und zu bezahlen hat.

Ausbauhaus

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.

Oder gleichwertig

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?

Alle Normen und Regelwerke eingehalten werden

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.

Fertighaus

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 Eigentümerschaffungsvormerkung im Grundbuch für den Erwerb eingetragen wurde.

Preiswettbewerb

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. Diese 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.

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

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

Versicherungen	im Angebot	bauseits zu liefern
Bauwesenversicherung		
Bauherrenhaftpflichtversicherung		
Bauausführungsversicherung		

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

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

Leitungen vom öffentlichen Netz zum Haus	im Angebot	bauseits zu liefern
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)		

Gründung	im Angebot	bauseits zu liefern
Fundamentplatte oder Fundamentstreifen		

Keller	im Angebot	bauseits zu liefern
Roh- und Ausbau Kellergeschoss		

Qualitätsvergleich	im Angebot	bauseits zu liefern
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 Beschläge Dämmwert Sicherheitsstufe gegen Einbruch		
Rollladen (Kunststoff, Aluminium, Raffstore - elektrisch/manuell?)		
Ausstattung Bad		
Ausstattung Gäste WC		
Einbauküche		

Elektroinstallation	im Angebot	bauseits zu liefern
Elektroinstallationsplan		
Haustärklingel		
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		

Heizung	im Angebot	bauseits zu liefern
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 Wasserspeichers?		
Solare Warmwassererwärmung		
Fotovoltaik		
Fußbodenheizung, Heizkörper oder beides?		

Sanitär	im Angebot	bauseits zu liefern
Anschlüsse für Geschirrspüler, Waschmaschine, Trockner		

Parken	im Angebot	bauseits zu liefern
Garage		
Carport (Konstruktion, Bodenbelag)		
Stellplatz		

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

Gewährleistung	im Angebot	bauseits zu liefern
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 Vertragspartner nach Wahl?		