



Schau genau!

Einfach, sicher und preiswert soll schlüsselfertiges, massives Bauen sein. Doch der Markt ist groß, unübersichtlich und Berichte über schlechte Qualität und unlautere Bauunternehmen verunsichern. Informieren Sie sich daher gut, bevor Sie sich für einen Baupartner entscheiden.

Ein richtiges Haus ist für viele Bauherren heute immer noch ein Haus aus Stein. Serviceorientierte Interessenten führt ihr Weg nicht selten zu den Angeboten von Herstellern massiver, schlüsselfertiger Eigenheime – denn die Vorstellung das Traumhaus komplett aus einer Hand, nach einer stressfreien und festgelegten Bauzeit, zum günstigen Fixpreis zu erhalten, ist natürlich verlockend. Und so präsentieren sich auch die meisten Offerten in diesem unübersichtlichen Markt, der aus so unterschiedlichen Anbietern wie örtlichen Bauunternehmen bis hin zu überregional tätigen Markenherstellern besteht: Sehr vielfältig, meist sehr vielversprechend – aber leider auch sehr unübersichtlich und sehr schwer zu vergleichen. Laut dem Verband Privater Bauherren (VPB) beauftragen neun von zehn Bauherren heutzutage einen Schlüssel-

90 Prozent der Bauherren beauftragen einen Schlüsselfertiganbieter

fertiganbieter mit dem Bau ihres Hauses. Grundsätzlich ist daran nichts auszusetzen, wenn der Bauherr sich seiner Position genau bewusst ist: „Während der freie Architekt der Sachwalter des Bauherren ist, nur diesem verpflichtet und dessen Interessen gegenüber Behörden und Handwerkern vertritt, handelt es sich beim Schlüsselfertigunternehmer um einen kommerziellen Anbieter, der grundsätzlich auf der „anderen Seite“ des Tisches sitzt. Der Bauherr muss also selbst seine Interessen wahren“, erklärt VPB-Präsident Thomas Penningh.

Das beginnt bei der Auswahl des Unternehmens. Internet-Seiten, Werbeprospekte und Musterhäuser bieten Bauherren einen ersten Einblick in den Markt. Hier kann man schon eine grobe Auswahl treffen: Wer ein individuell geplantes Haus anstrebt, wird nicht zu einem An-

bieter von Typenhäusern gehen. Manche Hersteller bieten nur das Komplettpaket „Haus mit Grundstück“ an, andere wiederum die reine Bauleistung und die in unterschiedlichen Fertigstellungsstufen. Dabei sollten Bauinteressenten immer bedenken, dass der Begriff „schlüsselfertig“ rechtlich nicht definiert ist und keinesfalls mit einer Bauleistung gleichzusetzen ist, die dem Bauherren einen bezugsfertigen Neubau garantiert. Wichtig ist, was in der Bau- und Leistungsbeschreibung des Herstellers steht – denn diese ist Bestandteil des Bauvertrages und definiert die zu erwartende Leistung. Je genauer diese definiert ist, desto besser für den Bauherren. Um unterschiedliche Angebote richtig miteinander vergleichen zu können,







müssen Bauherren sich diese Leistungsbeschreibungen genau ansehen. Welche Kriterien dabei besonders zu beachten sind, wird in der Muster-Baubeschreibung der Verbraucherzentralen detailliert dargelegt (siehe Info-Kasten). Auch die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e.V. bietet auf ihrer Homepage www.massiv-mein-haus.de eine ausführliche Checkliste für die Planung und Prüfung von Angeboten zum kostenlosen Download an. Einen guten Blick hinter die Kulissen von Werberesprechen bieten außerdem Referenzprojekte. Lassen Sie sich mehrere Adressen

solcher, bereits gebauter Häuser geben, die sie auch tatsächlich besuchen und mit deren Bauherren über ihre (Bau-)Erfahrungen mit dem Unternehmen sprechen können. Hier erfahren Sie, ob die Erwartungen der Bauherrschaft in puncto Service, Verlässlichkeit und Bauqualität erfüllt wurden.

Für den Begriff „schlüsselfertig“ gibt es keine rechtlich verbindliche Definition

Wer so ein vertrauenswürdig erscheinendes Unternehmen findet, sollte

sich trotzdem vor einem Vertragsabschluss die vollständigen, relevanten Unterlagen aushändigen lassen. Dazu gehören die Baugenehmigungsunterlagen mit statischen Berechnungen und Positionsplänen, einem DIN-gerechten Wärmeschutznach-

Hersteller	Baumaterialien für a) Außenwand b) Innenwand c) Decken d) Dach	individuelle Planung	Effizienz- klassen			Ausbau- stufen			inkl. Serviceleistungen									
			Typenhäuser	Effizienzhaus 70	Effizienzhaus 55	Effizienzhaus 40	Passivhaus	Plus-Energie-Haus	Bausatzhaus	Ausbauhaus	Schlüsselfertig	TÜV Baucontrolling	Dekra Siegel Immobilienqualität	Baugesuch Bauleitung Transport & Montage	Arch- & Ing.-Leistungen	Kundenservice	Festpreisgarantie Monate	Gewährleistung nach BGB
 www.aktives-sonnenhaus.de	a) Ytong Porenbeton b) Ytong Porenbeton	X		X						X			X	X		ges. Bauzeit	X	
 www.arge-haus.de	a) Porenbeton, b) Kalksandstein c) Stahlbeton d) Tondachziegel (engobiert)	X	X	X	X	X	X			X		X	X	X	X	6 Monate	X	
 www.baumeister-haus.de	a) Kalksandstein, Porenbeton b) Kalksandstein, Porenbeton c) Stahlbeton d) Betondachsteine	X		X	X	X				X			X	X	X	ges. Bauzeit	X	
 www.dennert.de	a) Leichtbeton b) Leichtbeton c) Massivdecke d) Massivdachkonstruktion	X	X	X	X				X	X			X	X	X	9 Monate	X	
 www.ein-steinhaus.de	a) und b) nichttr.: Liapor-Beton tragend: Metallständer beidseitig doppelt beplankt c) Stahlbeton d) Pfettendach		X	X					X				X			15 Monate	X	
 www.hebel-haus.de	a) Hebel Porenbeton b) Hebel Porenbeton c) Hebel Porenbeton Deckenplatten d) Hebel Porenbeton Dachplatten	X	X	X	X	X	X			X	X (opt.)	X (opt.)	X	X	X	11. Bauvertrag	X	X
 www.heinz-von-heiden.de	a) Hochlochziegel u. Wärmedämm- verbundsystem b) Hochlochziegel c) Stahlbeton d) Sparren/Kehlbalken m. Dämmung	X	X	X	X	X	X			X			X	X	X	12 Monate	X	
 www.helma.de	a) Hochlochziegel b) Hochlochziegel c) Stahlbeton d) Tondachziegel	X		X	X	X	X		X	X	X		X	X	X	9 Monate	X	

weis und einem Lüftungskonzept nach DIN 1946-6. Bei Doppel- oder Reihenhäusern sowie Eigentumswohnungen kommt noch ein Schallschutznachweis dazu. Darüber hinaus sind die Bauausführungspläne, das komplette Bau- und Leistungsverzeichnis, mit genauen Angaben zu individuellen Vereinbarungen, wie zum Beispiel einer „Weißen Wanne“, sowie ein detaillierter Zahlungsplan notwendig, um das Preis-/Leistungsverhältnis richtig beurteilen zu können. (Siehe auch www.vpb.de Ratgeber Bauunterlagen). Wer sich nicht zutraut, die Inhalte dieser Unterlagen selbst beurteilen zu können, sollte sich nicht scheuen, einen Bausachverständigen hinzuzuziehen. Wie nötig das ist, zeigte eine 2012 vom Institut Pri-

vater Bauherren veröffentlichte Studie, die insgesamt 117 Bauverträge von Anbietern schlüsselfertiger Wohngebäude auf ihre Rechtmäßigkeit hin prüfte. 97 Prozent der Vertragswerke befanden die Experten als „nicht empfehlenswert“, weil sie in puncto „Preis und Zahlungsweise“ oder „Rechte bei Mängeln“ eine oder anderen Regelungsbereichen mindestens vier Beanstandungen aufwiesen. Dies zeigt eindrücklich, dass Kontrolle blindem Vertrauen vorzuziehen ist. In unserer Übersicht haben wir 15 führende Anbieter schlüsselfertiger massiver Eigenheime zu ihrem Angebot befragt. Dies gibt Ihnen einen ersten Überblick – die Prüfung im Detail bleibt Ihnen aber leider trotzdem nicht erspart! ab ■

PRAXIS INFO

Kompetente Hilfe beim Vergleichen von Baubeschreibungen bietet der Ratgeber „Die Muster-Baubeschreibung“ der Verbraucherzentrale NRW. Die aktualisierte Ausgabe zeigt übersichtlich, worauf im Vertragswerk bei den einzelnen Bauabschnitten geachtet werden sollte. Checklisten helfen, eine Baubeschreibung zu prüfen – auf Wunsch auch interaktiv per Download. Den Ratgeber gibt es für 19,90 Euro bei der Verbraucherzentrale NRW oder zusätzlich 3 Euro Versand zu bestellen beim Versandservice der Verbraucherzentralen. www.vz-ratgeber.de



Hersteller	Baumaterialien für a) Außenwand b) Innenwand c) Decken d) Dach	individuelle Planung	Typenhäuser	Effizienz- klassen				Ausbau- stufen			inkl. Serviceleistungen									
				Effizienzhaus 70	Effizienzhaus 55	Effizienzhaus 40	Passivhaus	Plus-Energie-Haus	Bausatzhaus	Ausbauhaus	Schlüsselfertig	TÜV Baucontrolling	Dekra Siegel Immobilienqualität	Baugesuch Bauleitung Transport & Montage	Arch- & Ing.-Leistungen	Kundenservice	Festpreisgarantie	Monate	Gewährleistung nach BGB	Gewährleistung nach VOB
KASTELL MASSIVHAUS Ein Unternehmen der Schwaben-Gruppe www.kastell.de	a) Liapor b) Liapor c) Beton Massivdecke d) Dachstuhl aus Leimhölzern Tonziegel	x		x	x	x	x	x									12 Monate	x	x	
kern www.kern-haus.de	a) DuoTherm b) DuoTherm (tragend) Metallständerwand (nichttragend) c) Stahlbeton d) Pfettendach Konstr.vollholz	x	x	x	x	x	x			x	x						12 Monate		x	
RÖTZER ZIEGEL ELEMENT HAUS www.roetzer-haus.de	a) Ziegel b) Ziegel c) Ziegelelemente oder Beton c) Holzdachstuhl oder Ziegelelemente	x	x	x	x	x			x	x							9 Monate		x	
Town & Country HAUS www.towncountry.de	a) Porenbeton b) Porenbeton/ Trockenbau c) Betondecken d) wärmed. Holzkonstruktion		x	x	x	x	x		x	x		x					12 Monate		x	
wirleben us wissen baut zukunft www.wir-leben-haus.de	a) Massivholz 100 mm b) Massivholz 90 mm c) Massivholz 120 mm d) Massivholz 100 mm	x		x	x	x	x		x	x							12 Monate		x	
viebrockhaus Das Zuhausehaus. www.viebrockhaus.de	a) Porenbeton b) Kalksandstein b. tragenden Wänden oder Porenbeton c) Beton d) Tondachziegel		x		x	x		x		x							12 Monate	x	x 10 Jahre	
YTONG www.ytong-bausatzhaus.de	a) Ytong b) Ytong c) Ytong d) Ytong	x	x	x	x	x	x	x	x								12 Monate			