



**Pascal Lutz\*** beantwortet Ihre Fragen zum Bau und Kauf von Immobilien.

**«Wir planen den Bau eines Einfamilienhauses. Aufgrund des günstigeren Preises haben wir uns für ein Fertighaus anstelle eines Architektenhauses entschieden. Wir haben gehört, dass die tatsächlichen Kosten unter Umständen beträchtlich von den publizierten Fertighauspreisen abweichen können. Wie ist das zu erklären? Was müssen wir grundsätzlich beachten?» Herr G. aus Z.**

Bei einem Fertighaus werden mittels Wiederholung eines identischen Haustyps Kosten gespart. An Stelle der üblichen Einzelproduktion auf der Baustelle tritt die industrielle Vorfertigung in geschützten Werkhallen. Nebst der Reduktion der Planungskosten führt dies zu tieferen Einzelstückkosten und zu einer höheren Kostensicherheit.

Die tatsächlichen Einsparungen liegen jedoch nicht selten unter den Erwartungen, da in den durch die Hersteller publizierten, günstigen Katalogpreisen oft notwendige Nebenarbeiten nicht enthalten sind. Dies sind nebst dem Grundstück beispielsweise die Kosten für die Erschliessung, den Baugrubenaushub, die Anschluss- und Bewilligungsgebühren oder auch die Umgebungsarbeiten. Oftmals ist auch keine Unterkellerung eingerechnet. Die tatsächlichen Baukosten inklusive aller Nebenkosten kommen somit, auch ohne Grundstückskosten, schnell einmal 100'000 Franken höher zu liegen. An besonders begehrten Standorten liegen allein die Kosten für das Grundstück schnell über dem reinen Fertighauspreis.

Nebst diesen Zusatzkosten kann auch die vermeintliche Kostensicherheit beim publizierten Fertighauspreis trügerisch sein. Individuelle Anpassungen der Bauherrschaft treiben diese Kosten nicht selten stark in die Höhe. Jede noch so kleine Änderung führt zu Mehrkosten. Nicht selten kommt danach ein Fertighaus in etwa gleich teuer zu stehen, wie wenn von Anfang an

ein gutes Architekturbüro, unter Festsetzung einer klaren Kostenlimite, beauftragt worden wäre. Gewisse Fertighausanbieter fördern diese Entwicklung indirekt, indem jede erdenkliche Anpassung ermöglicht und damit natürlich die Grundidee jedes Systembaus untergraben wird. Ein standardisiertes Haus bietet grundsätzlich weniger Individualität und gestalterische Freiheiten als ein Architektenhaus. Günstig bauen heisst in der Regel, sich möglichst auf die Vorgaben des Herstellers zu beschränken und das Fertighaus unverändert in der vorgesehenen Grundausstattung zu belassen.

Den Garantien und der Regelung der Mängelbehebung ist unbedingt Beachtung zu schenken. Vor allem bei importierten Fertighäusern ist zu klären, ob diese den Normen und Bauvorschriften sowie den üblichen Garantieanforderungen entsprechen. Zudem ist zu klären, wer sich um die Einholung der Baubewilligung kümmert und wer das entsprechende Bewilligungsrisiko trägt. Für den Fall, dass keine Bewilligung erteilt wird, ist ein Rücktrittsrecht zu vereinbaren.

Vor Vertragsunterzeichnung empfiehlt sich, die Unterlagen von unabhängiger Seite prüfen zu lassen. Auch ist die Besichtigung von Referenzobjekten, möglichst in Anwesenheit der jeweiligen Bauherrschaft, dringend zu empfehlen.

\* Pascal Lutz, Architekt FH/NDS Wirtschaftsingenieur FH, ist unabhängiger Bau- und Immobilienberater bei der Immopro AG, Zürich