

Kauf eines Fertighauses

Der «KAUF AUS DEM KATALOG» – etwa wie in der Automobilbranche – und danach nur noch einziehen; so stellt sich dies mancher zukünftige Hausbesitzer vor. Erfahrungsgemäss lauern aber auch beim Fertighauskauf einige Tücken und es lohnt sich, insbesondere *vor dem Kaufentscheid etwas genauer hinzuschauen*.

Mögliche Vorteile eines Fertighauses liegen auf der Hand: Durch das wiederholte Erstellen eines Haustyps kann der ganze Planungs- und Erstellungsprozess optimiert werden. Bauteile werden standardisiert und vorgefertigt, der Bauprozess ist damit gut kontrollierbar und mit jedem erstellten Fertighaus sinken die Planungskosten pro Einheit. Das Angebot an Fertighäusern ist gross. Geworben wird vor allem mit tiefen Festpreisen. Doch wie prüft und vergleicht man diese Angebote? Was, wenn man doch Individualität wünscht? Welche vertraglichen Themen sind zu beachten?

ANGEBOTE PRÜFEN UND VERGLEICHEN

Preisangebote für Fertighäuser beziehen sich in der Regel auf das Fertighaus selber. Der zu erwartende Endpreis setzt sich jedoch aus weiteren Kostenpunkten zusammen. Zu ihnen gehören neben Grundstücks- und Erschliessungskosten beispielsweise auch Bewilligungs- und Anschlussgebühren. Oft beinhaltet das Grundangebot auch keinen Aushub sowie keine Unterkellerung und Umgebungsarbeiten. Diese über das Grundangebot hinausgehenden Kosten sind oftmals mindestens so hoch wie das Grundangebot selber. Neben dem Angebotsumfang ist auch die Qualität der einzelnen Bauteile und der Gesamtkonstruktion zu bewerten. Um bei der Funktionstüchtigkeit sowie den Unterhalts- und Betriebskosten unliebsame Überraschungen zu vermeiden, sind diverse Punkte zu klären: Beispielsweise der Aufbau der Aussenhülle, wesentliche Konstruktionsdetails, der zu erwartende Energiebedarf, Ausbaustandards bei Küche, Sanitärräumen und die Beschaffenheit von Oberflächen (Boden, Wand, Decke).

ARCHITEKTONISCHE VIELFALT

Heute können Kunden aus einer Vielzahl von «Stiltypen» wählen. Da gibt es das Landhaus, die Villa, das moderne Haus

und viele mehr. Dabei sind insbesondere bei der architektonischen Qualität grosse Unterschiede festzustellen und es werden nicht selten die individuellen Vorstellungen der Käuferschaft stärker gewichtet als die ortsbauliche Einordnung der Wunschhäuser. Mit der Standardisierung sollte diese wichtige Verantwortung der Architekten und letztlich der Bauherrschaft aber nicht einfach ausgeblendet werden.

INDIVIDUALITÄT KOSTET

Obschon sich mittlerweile einige Anbieter bei kleineren, individuellen Anpassungswünschen der Bauherrschaft flexibel zeigen, treiben insbesondere spät angemeldete Änderungen die Kosten rasch in die Höhe. Kommt im Laufe der Zeit eine relativ grosse Anzahl an Änderungswünschen zusammen, wird die Grundidee eines Fertighauses weitestgehend «untergraben» und der Aufwand nähert sich dem eines individuellen Architektenhauses an. Wenn sich die Bauherrschaft aus Kostengründen für ein Fertighaus entschieden hat, sollte sie sich im Klaren sein, dass günstig bauen in diesem Fall heisst, sich möglichst auf das Grundangebot des Herstellers zu beschränken.

VOR DEM KAUFENTSCHEID

Ist eine Vorauswahl erfolgt, empfiehlt es sich, eine sinnvolle Anzahl gebauter Referenzobjekte zu besichtigen. Am besten geschieht dies in Anwesenheit der Eigentümer. So können deren Erfahrungen aus erster Hand erfragt werden. Der Kauf eines Fertighauses sollte vom Erhalt einer rechtskräftigen Baubewilligung abhängig gemacht werden. Tritt diese Rechtskraft nicht innert der

im Vertrag festgelegten Frist ein, muss der Käufer ohne Kostenfolgen vom Kaufvertrag zurücktreten können. Bewilligungsbehörden prüfen neben baugesetzlichen Auflagen wie beispielsweise Grenzabstände oder Gebäudehöhen auch Orientierung und Einbindung des Hauses in die Umgebung. Fertighäuser müssen hier die gleichen Kriterien erfüllen wie individuelle Architektenhäuser. Bei Fertighäusern wird oft ein sogenannter Totalunternehmervertrag abgeschlossen. Dieser beinhaltet Bau- wie auch Planungsleistungen. In ihm sollten neben dem Preis und den Baunebenkosten unter anderem auch diverse Absicherungen (z. B. Termin- und Kostenüberschreitungen, Ausführungsgarantien, Bauhandwerkerpfandrechte etc.) geregelt sein. Ein Totalunternehmervertrag sollte sich auf die Norm 118 des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) für allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten abstützen. Damit ist sichergestellt, dass die Realisierung und Mängelbehebung nach Schweizer Standards erfolgt. Dies ist vor allem bei ausländischen Anbietern wichtig.

EINE ECHTE ALTERNATIVE

Wenn die eigenen Wohnwünsche im vorgegeben Rahmen eines Fertighauses erfüllt werden können, sich der gewählte Fertighaustyp gut in die vorgesehene Umgebung einbindet und alle baurechtlichen wie auch vertraglichen Belange geregelt sind, dann kann das Fertighaus mit seinen typischen Vorteilen eine echte Alternative zum individuellen «Architektenhaus» sein. Dennoch gilt es auch beim Fertighaus vor dem Kaufentscheid alle Rahmenbedingungen gründlich zu prüfen oder von einer Fachperson prüfen zu lassen. Schliesslich möchte man ein Fertighaus genauso lange mit Freude bewohnen wie jedes andere auch. ☺

DIE ZUSÄTZLICHEN KOSTEN SIND OFTMALS SO HOCH WIE DAS GRUNDANGEBOT.

Der Autor: PASCAL LUTZ, Architekt FH/NDS
Wirtschaftsingenieur FH ist Partner der unabhängigen Bau- und Immobilienberatungsfirma Immopro AG, Zürich, www.immopro.ch