

SCHLÜSSELFERTIG BAUEN ZUM FESTPREIS IST OFT EIN TEURER TRUGSCHLUSS

Autor: rw



Bei Werbeaussagen wie "Hausbau zum Festpreis" oder "schlüsselfertige Übergabe" ist Vorsicht geboten. (Quelle: Chromorange/imagio)

Bauherren lieben Planungs- und Kostensicherheit. Baufirmen wissen das und locken mit einem "Hausbau zum Festpreis" und der "schlüsselfertigen Übergabe" der Immobilie. Doch Vorsicht: Nicht immer sind solche Werbeversprechen seriös.

"Der Slogan 'Bauen zum Festpreis' trifft den Nerv vieler privater Bauherren, die für ihre Finanzierung vor allem Kostensicherheit suchen", weiß man beim Bauherren-Schutzbund (BSB) in Berlin. Doch einem kritischen Blick hinter die Fassade halten die verlockenden Angebote oft nicht stand.

Viele Baufirmen lassen sich Schlupflöcher offen

Die Vertragswerke halten oft nicht, was der allzu schön klingende Slogan zu versprechen scheint. So ist in vielen Verträgen nicht vereinbart, dass ein Pauschal-Festpreis uneingeschränkt und für die gesamte Bauzeit gilt. Meist gibt es Einschränkungen. Oft wird der genannte Preis nur für einen begrenzten Zeitraum, beispielsweise für acht Monate gewährt.

"Kommt es etwa bei der Baugenehmigung oder durch Schlechtwetterphasen zu Verzögerungen, kann die vereinbarte Garantiezeit überschritten werden und es drohen Kostenaufschläge", warnen die Bauherrenschützer. "Bei der Angabe eines Festpreises ist unbedingt darauf zu achten, wie lange er laut Bauvertrag gültig ist."

"Festpreis" bezieht sich auf die Bau- und Leistungsbeschreibung

Zudem bezieht sich der Festpreis nur auf tatsächlich in der Bau- und Leistungsbeschreibung enthaltene Leistungen. Nachträgliche Änderungen oder zu schwammig formulierte Leistungen können die tatsächlichen **Baukosten** dann in die Höhe schießen lassen.

"Entscheidet sich der Bauherr zum Beispiel für höherwertige als die angegebenen Fliesen, wird der Bauunternehmer in vielen Fällen einen Preisaufschlag verlangen, der deutlich über den tatsächlichen Mehrkosten liegt", so die BSB-Experten.



Eigenleistung beim Hausbau bloß nicht überschätzen

Viele Bauherren tappen bei der so genannten Muskelhypothek in die Falle. Selbstüberschätzung rächt sich bitter. **Video**

Häuslebauer sollten darauf achten, dass alles, was Geld kostet und Auswirkungen auf die Planung hat, vor Vertragsabschluss geklärt wird und dann auch in der Bau- und Leistungsbeschreibung des Bauvertrags aufgeführt wird. Nur dann ist es auch Bestandteil des Festpreises.

Bauverträge bergen für Laien viele Tücken

Bauverträge zu verstehen, ist allerdings nicht ganz einfach. Vieles, was für den Laien gut klingt, führt in der Praxis zu unangenehmen Überraschungen. Viele Baufirmen werben etwa damit, dass die Planungsleistungen im Festpreis enthalten sind. Im konkreten Vertragsangebot finden sich nach den Erfahrungen der Bauherrenschützer aber häufig nur sehr allgemeine Aussagen zu deren Umfang.



Der günstigste Weg ins Eigenheim

Jetzt einfach und schnell mehrere tausend Euro bei

Ihrer Baufinanzierung sparen. Wir vergleichen die Konditionen von über 400 Banken. **Interhyp**

"Obwohl in den meisten Landesbauordnungen gefordert, sind etwa Ausführungspläne oft nicht als Leistungsbestandteil genannt." Die Zeche zahlt dann der Bauherr. Er muss die Anfertigung der Pläne zusätzlich bezahlen.

Auch bei der immer komplexeren Fachplanung für die Haustechnik wie **Lüftung** und **Heizung** muss klar geregelt sein, wer dafür die Verantwortung und die Kosten trägt. Wichtig ist es auch festzulegen, welche technischen Unterlagen dem Bauherrn auszuhändigen sind.

Die häufigsten Baumängel im privaten Hausbau



[zur Foto-Show](#)

6 Bilder von 12

"Schlüsselfertig" ist kein geschützter Begriff

Bauchschmerzen bekommen viele Experten auch bei dem Begriff "schlüsselfertig", mit dem Baufirmen oft werben. Er ist rechtlich nicht klar definiert. "Was Bauherren bei dem Begriff 'schlüsselfertig' erwarten, hat leider oft nicht viel mit der Realität gemein", berichtet der BSB.

Wer bei einem Schlüsselfertig-Anbieter gutgläubig davon ausgeht, nach der Bauphase ein bezugsfertiges Haus übergeben zu bekommen, liegt häufig falsch. Auch hier gilt: Was nicht ausdrücklich in der Bau- und Leistungsbeschreibung steht, muss die Baufirma auch nicht liefern.

Bei "bauseits" wird es teuer

Hellhörig werden sollten Bauherren zum Beispiel beim Begriff "bauseits". Denn in der Praxis bedeutet er: Bauherr, diese Leistung ist deine Sache. "Das kann schon beim **Erdaushub** für Fundament und **Keller** beginnen und bis zu den Malerarbeiten oder dem Wand- und Fußbodenbelag führen", wissen Hausbauexperten des BSB. Auch Hausanschlüsse für Strom, Gas, Wasser und Abwasser gehören demnach regelmäßig nicht zu Schlüsselfertig-Angeboten.

"Bei verschiedenen als schlüsselfertig deklarierten Vertragsangeboten ergeben sich von Unternehmen zu Unternehmen deutliche Unterschiede im Leistungsumfang", so die Beobachtung des BSB. "Eine genaue Prüfung der Bau- und Leistungsbeschreibungen ist also auch hier unerlässlich."

Bauvertrag vor Unterschrift vom Profi überprüfen lassen

"Um Fehler zu vermeiden und die eigenen Interessen zu wahren, sollten sich private Bauherren bereits vor Abschluss eines Bauvertrags unabhängigen fachmännischen Rat holen", rät BSB-Geschäftsführer Florian Becker.

Sämtliche Vertragsunterlagen – insbesondere die Bau- und Leistungsbeschreibung und den **Zahlungsplan** – sollte man vor der Unterschrift von einem unabhängigen Bausachverständigen prüfen lassen. Professionelle Bauherrenberater in Ihrer Nähe vermittelt neben dem Bauherren-Schutzbund auch der Verband privater Bauherren oder die örtlichen Verbraucherzentralen.

Quelle: [zuhause.de](#)