



Fertighaus-Sofortvergleich.de



Fertighaus Checkliste

Zu den wichtigsten Vorzügen von einem Fertighaus gehört die kurze Bauzeit von nur wenigen Tagen. Dennoch ist eine Fertighaus Checkliste empfehlenswert. Denn auch diesem Vorhaben geht eine umfangreiche Planung voraus, die meist viele Monate in Anspruch nimmt. Grundsätzlich gilt nämlich auch beim Fertighaus Bau, dass eine sorgfältige Planung Ärger und Geld sparen kann.

Werden wichtige Anträge vergessen, kann der Baubeginn nach hinten rücken und den gesamten Terminplan durcheinanderwirbeln. Zudem nimmt der Innenausbau immer einige



Zeit in Anspruch. Das hängt auch damit zusammen, dass viele Bauherren hier lieber selbst tätig werden. Dadurch können Kosten eingespart werden, die sonst das Projekt Hausbau außerhalb der finanziellen Möglichkeiten positionieren. Sparen lässt sich hingegen genauso an anderen Stellen: Denn auch eine vorschnelle Vertragsunterzeichnung kann fatale Folgen haben, weil kalkulierte Leistungen nicht Bestandteil sind und das

Budget zusätzlich belasten. Schlussendlich kann auch viel Geld verschenkt werden, weil bei der Finanzierung von einem Fertigbau die falschen Produkte gewählt werden. Das muss ganz besonders zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht sein; selten war Baugeld nämlich so preiswert wie heute.

Um später also in das gewünschte Traumhaus ziehen zu können, müssen einige Aspekte rechtzeitig berücksichtigt werden. Mithilfe dieser Fertighaus Checkliste wird es aber einfach zu erkennen sein, worauf beim Planen zu achten ist. Denn auch Fertighäuser haben wie andere Häuser auch einige Fallstricke, denen man aus dem Weg gehen kann. Die wichtigsten Punkte der Fertighaus Checkliste:

1. Die ersten Schritte der Fertighaus Checkliste: Vorbereitungen zum Hausbau

Fertighaus-Kataloge zu durchsuchen und Musterhäuser anzusehen gehört zu den ersten, angenehmen Aufgaben auf dem Weg zum Eigenheim. Spätestens jetzt erfolgt auch der Kauf eines Baugrundstücks. Doch danach müssen die Bauherren auch einiges an Organisationstalent beweisen. Auch sollte überdacht werden, wie viel Eigenleistung man aufbringen kann und möchte. Ganz wichtig: pflegen und aktualisieren Sie schon in dieser Phase regelmäßig Ihre Fertighaus Checkliste.

2. Haus bauen nach Wunsch – die Details klären

Der Haustyp sollte nach einem Überblick über den Markt ausgewählt werden. Fertighäuser sind im Allgemeinen flexibler als angenommen; eine Fachberatung beim Hersteller klärt,



welche Änderungen zu welchen Kosten vorgenommen werden können, damit das Fertighaus den eigenen Vorstellungen entspricht. Vergleichen Sie Ihre Planung und Fertighaus Checkliste mit verschiedenen Angeboten. Denn auf dem ersten Blick ist nicht immer vollkommen klar, worin die eigentlichen Unterschiede der Fertighäuser liegen. Sonderwünsche kosten immer extra, wer beispielsweise keine Fenster nach DIN wünscht, muss das bei der

Finanzierung später einkalkulieren. Auch ob eine Garage notwendig ist oder ein Carport aus Holz ausreicht, hat große Auswirkungen auf die entstehenden Kosten.

Wird ein Keller benötigt? In den meisten Fällen ist ein Keller nicht Bestandteil des Hauses und kostet extra - je Quadratmeter ein Mehrfaches von der übrigen Wohnfläche. Formal findet sich dann die Bezeichnung Bau „ab Oberkante Keller“ oder „ab Bodenplatte“ wieder. Zwar bieten Unternehmen den Kellerbau häufig als zusätzliche Leistung an, prinzipiell kann aber auch eine weitere Firma damit beauftragt werden. Sofern der kostenmäßige Nachteil nicht zu groß ausfällt, sollte aber der gleiche Unternehmer auch den Keller bauen. Denn ansonsten kann es bei späteren Baumängeln an den Immobilien zum Streit um die Haftung kommen. Davon ist der Bauherr zwar nicht direkt betroffen; der möglicherweise entstehende Zeitverlust fällt aber sehr wohl zu seinen Lasten. Im Übrigen ist es bei einem einzigen Unternehmen auch deutlich leichter, die Terminpläne aufeinander abzustimmen.

3. Vereinbarte Punkte im Vertrag überprüfen lassen

Auch wenn die Vertragsmodalitäten auf den ersten Blick verständlichen erscheinen und der Berater der Herstellerfirma jede Frage beantworten kann, sollte eine Überprüfungen der Leistungsbeschreibung durch einen unabhängigen Sachverständigen erfolgen. Die Leistungen unterscheiden sich teilweise erheblich und können hohe Zusatzkosten verursachen. Wer sich in der Branche nicht auskennt, überliest schnell einige vermeintliche Details im Bauvertrag, die am Ende teuer werden können.

4. Günstiges Baugeld: Lange Zinsbindung bei der Finanzierung empfehlenswert

Ist die Leistung vereinbart, können auch die Kosten abgeschätzt werden. Eine verbindliche Aussage lässt sich allerdings noch nicht treffen, weil die Ausstattung des Hauses meist zu einem späteren Zeitpunkt festgeklopft wird. Bei der Schätzung sollte erst einmal von der Standardausstattung ausgegangen werden, die das Bauunternehmen ohnehin mitliefert. Zu diesem Zeitpunkt ist es sinnvoll, Finanzierungsangebote zu vergleichen.

Auch hier lohnt sich ein unabhängiger Ratgeber, selbst wenn dieser Geld kostet. Denn schon geringe Unterschiede bei den Finanzierungsbedingungen machen wegen der hohen Beträge und Laufzeiten erhebliche Differenzen aus. Derzeit ist das Baugeld sehr günstig zu



bekommen. Deshalb sollte der Bauherr auch vor langen Bindungsfristen nicht zurückschrecken. Wenn jetzt nur eine Finanzierung für den Zeitraum von zehn Jahren festgelegt wird, ist es unwahrscheinlich, dass der Anschlusskredit mit vergleichbar günstigen Konditionen aufwarten kann.

Voraussetzung für die Bewilligung der Finanzierung ist eine Baubeschreibung. Mit einer solchen Baubeschreibung wird der Bank in notariell beglaubigter Form dargelegt, zu welchem Zweck das Baugeld verwendet wird. Eine solche Baubeschreibung dient aber vor allem auch dem verbindlichen Nachweis der konkret vereinbarten Leistungen. Was hier nicht im Detail festgeschrieben worden ist, lässt sich später auch im Falle eines Streits nicht gegenüber dem ausführenden Unternehmen einklagen.

Details, wie die Dicke der Dämmung, können durchaus von Bedeutung sein, wenn das Fertighaus später genau den Wünschen und Vorstellungen des Bauherrn entsprechen soll. Eine solche Baubeschreibung ist unbedingt von einem unabhängigen Bausachverständigen zu prüfen. Denn wie die Erfahrung zeigt, beinhalten viele dieser Baubeschreibungen Formulierungen, die rechtlich kaum belastbar sind. Was sich in den Ohren eines Laien also sehr positiv anhören kann, kann gleichzeitig dafür sorgen, dass jede rechtliche Absicherung fehlt. Ist die Baufinanzierung verbindlich geregelt, kann der Kaufvertrag verbindlich unterschrieben werden.

Die wichtigsten ersten Schritte der Bauvorbereitung hier im kurzen Überblick:

- Fertighaus Checkliste bereitlegen und von Anfang an regelmäßig prüfen
- Auswahl des Haustyps und Extras
- Kauf eines Baugrundstücks
- Entscheidung für Keller oder Bodenplatte; ggf. Beauftragung eines weiteren Bauunternehmens mit der Errichtung des Kellers
- Überprüfung der Leistungsbeschreibung mithilfe eines Sachverständigen
- Anfertigung einer Baubeschreibung mit notarieller Beglaubigung
- Abschluss der Baufinanzierung
Kaufvertrag unterzeichnen

5. Nach der Vorbereitung warten Anträge

Wurde diese Phase der Vorbereitung abgeschlossen, kann aber noch nicht gleich mit der Errichtung des Fertighauses begonnen werden. Vor der eigentlichen Errichtung des Fertighauses steht dann immer noch eine Phase der Planung, die zu einem großen Teil aus dem Einholen von Genehmigungen besteht. Im Vergleich zum konventionellen Hausbau bestehen hier keine Vorteile. Vor dem eigentlichen Bauantrag steht die Bauantragsbemusterung. Dabei handelt es sich um den endgültigen Bauplan, der in dieser Form auch beantragt werden soll. Werden noch kleine Änderungen gewünscht, müssen diese jetzt vom Architekten berücksichtigt werden. Danach erfolgt nämlich durch den Architekten

eine abschließende Prüfung Statik, die dann überprüft und genehmigt wird. Nachträgliche Änderungen erfordern eine Wiederholung dieser Aufgaben und sind entsprechend teuer und aufwendig. Nachdem die Bauantragsbemusterung fertiggestellt wurde, erfolgt eine Freigabe der Pläne durch den Bauherrn. Diese Pläne sind dann auch die Grundlage für den Bauantrag.

6. Haus bauen: Viele Anträge kosten Zeit

Nicht obligatorisch, in einigen Bundesländern aber Pflicht, ist der Lageplan. Dabei vermisst ein von Amtswegen bestellter Vermessungsingenieur das Baugrundstück und prüft, ob die tatsächliche Lage mit der Planung übereinstimmt. Die Anfertigung kann sich über Wochen hinziehen; aus diesem Grund ist eine rechtzeitige Beantragung Pflicht.

7. Bauantrag kann Bau um Monate verschieben

Der Bauantrag selbst kann sich in einigen Fällen als problematisch erweisen: Vor allem die Bearbeitungszeit ist je nach Behörde sehr unterschiedlich. So ist eine Genehmigung nach einem Monat zwar möglich, aber auch ein sich über vier bis sechs Monate hinziehendes Verfahren ist keine Ausnahme. Eine solche Dauer ist häufig deshalb ein Problem, weil sie die Planung durcheinander bringt. Denn wird der Bauantrag beispielsweise im Winter genehmigt, kann witterungsbedingt nicht mehr gebaut werden. Bis zum Frühjahr vergehen weitere Monate, die das Projekt „Eigenheim“ unfreiwillig nach hinten verschieben können.

8. Heizen mit Holz oder Sonne: Staatliche Förderung häufig möglich

Besteht eine Aussicht auf öffentliche Fördermittel, sollten diese jetzt ebenfalls beantragt werden. Auch wenn die Zuschüsse gegenüber früheren Jahren stark zurückgefahren wurden, winken Subventionen. Besonders wer sich beispielsweise für Energie sparende Solartechnik oder eine Wärmepumpe entscheidet und damit die konventionelle Heizungsanlage ergänzt, kann mit Unterstützung aus öffentlichen Mitteln rechnen. Mittlerweile gibt es Dienstleister, die eine solche Prüfung übernehmen. Sie können durch das eigene Know-how schnell ermitteln, welche Förderung unter welchen Umständen infrage kommt. Wird ein Keller statt einer Bodenplatte gewünscht, muss auch hier ein Architekt die Planung übernehmen. Er legt vor allem fest, wie Rohre und Leitungen im Keller am besten verlaufen. Sonderwünsche, wie beispielsweise eine Bewohnbarkeit von Kellerräumen, sind zu diesem Zeitpunkt spätestens zu äußern. Ähnliches steht bevor, wenn eine Garage gewünscht wird, die nicht Bestandteil des Hauses ist. Auf einigen Grundstücken ist eine freistehende Garage die günstigere Wahl.



9. Sorgfalt nach DIN: Ausstattungsbemusterung mit Checklisten überprüfen

Danach erfolgt eine Ausstattungsbemusterung, bei der festgelegt wird, wohin Fenster und Heizkörper kommen und mit welchen Böden das Haus ausgestattet wird. Der Fertighaushersteller legt in der Regel eine standardmäßige Ausstattung fest, die aber natürlich vom Kunden nach eigenen Wünschen angepasst werden kann. Auch möglich ist es, auf bestimmte Merkmale zu verzichten. Wer also beispielsweise zunächst auf Türen verzichten

und sie lieber später selbst aussuchen möchte, kann das natürlich tun. Einen solchen Verzicht bezeichnet man als „Abmustern“. Dem Bauherren wird auf den Kaufpreis dafür eine Gutschrift erstellt. Genauso ist es natürlich umgekehrt möglich, eine im Vergleich zum Standard höherwertigere Ausstattung zu wählen. Dieses „Aufmustern“ ist dann mit einem Aufpreis verbunden. Durch den Fertighaushersteller erfolgt noch vor Baubeginn eine Baustellenüberprüfung. Sie soll sicherstellen, dass die vormontierten Fertighausteile überhaupt angeliefert werden können, weil die Zufahrtsmöglichkeiten einen solchen Transport zulassen. Käme es am Tag des Baus zu Komplikationen, wären die zusätzlichen Kosten immens. Außerdem soll sichergestellt werden, dass der benötigte Kran einen festen Stand hat und ungehindert arbeiten kann.

Hier noch einmal eine kurze Übersicht der Fertighaus Checkliste, über die wichtigsten Formalitäten vor Baubeginn:

- Bauantragsbemusterung
- Freigabe der Pläne durch den Bauherrn
- Gegebenenfalls Erstellung eines Lageplans
- Stellen des Bauantrags
- Gegebenenfalls Beantragung öffentlicher Fördermittel
- Ausstattungsbemusterung
- Baustellenüberprüfung

10. Schneller als jedes Massivhaus: Das Bauen verursacht selten Schwierigkeiten

Beim Bau selbst kommen die Vorzüge des Fertighauses zum Tragen: Während die Bauweise von einem Massivhaus meist einige Monate in Anspruch nimmt, stehen aus Modulen vorkonstruierte Häuser zumeist nach wenigen Tagen. Ist der Estrich getrocknet, kann der Rohbau dann als fertig betrachtet werden. Trotzdem sollte mit dem Hersteller ein verbindlicher Einzugstermin vereinbart werden.



In Einzelfällen kann sich nämlich auch das Bauen eines solchen Fertighauses in die Länge ziehen. Meist ist das aber abhängig davon, wie groß der Anteil ist, den der Hersteller beim Innenausbau übernimmt. Bis der Blick von Außen ein fertiges Haus vermuten lässt, vergeht aber tatsächlich wenig Zeit.

11. Warten auf den Innenputz: Estrich vom Innenputz muss aushärten

Der Hausherr kann diesen Zeitraum bereits nutzen, um sich um die notwendigen Versicherungen zu kümmern. Obligatorisch ist dabei eine Gebäudeversicherung sowie eine Hausratversicherung. Die Police der Gebäudeversicherung versichert die Immobilie selbst gegen Schäden, die durch Unwetter, Rohrbruch oder Feuer entstehen können. Die Hausratversicherung wiederum deckt mögliche Verluste der beweglichen Einrichtungsgegenstände ab. Die können beispielsweise ebenfalls durch Unwetter beschädigt werden, wenn beispielsweise durch ein undichtes Dach Wasser in das Haus eindringt. Außerdem werden Verluste ersetzt, die durch einen Einbruch entstehen können. Während des Baus muss sich der Bauherr keine weiteren Sorgen machen: Denn wird der Auftrag erteilt, ein

Haus zu bauen, handelt sich um einen Werkvertrag. Konkret bedeutet das, dass sämtliche Schäden, die während des Bauens selbst durch Unachtsamkeit oder Materialfehler entstehen, auch zulasten des mit dem Bau beauftragten Unternehmens auszuliegen sind.

12. Mit größter Vorsicht: Bei der Abnahme nicht drängen lassen

Nach dem Hausbau erfolgt eine Bauabnahme - ein wichtiger Punkt. Denn auch wenn später festgestellte Mängel am Bau durchaus noch dem Hersteller angelastet werden können, fällt ein solcher Schritt schwerer. Denn die Beweislast kehrt sich nach der Bauabnahme um: War vorher der Fertighaushersteller in der Pflicht zu beweisen, dass ein Mangel nicht von ihm zu vertreten war, obliegt dieses jetzt dem Bauherrn. Beim Termin zur Bauabnahme sollte ein Bausachverständiger nicht fehlen, der die Qualität der Arbeit fachlich auch beurteilen kann. Alle Mängel sollten dabei protokolliert werden. Eine mündliche Zusicherung des Bauunternehmens ist zwar rechtlich genauso bindend, aber später nicht mehr einfach beweisbar. Werden kleinere Unzulänglichkeiten festgestellt, ist dies aber noch kein Grund, die Abnahme zu verweigern. Bei größeren Fehlern allerdings ist dies durchaus ein Recht, welches dem Bauherren zusteht.

13. Der Fertighausanbieter hat seine Arbeit getan - Grundstück und Garten planen

Danach steht einem Umzug in das Traumhaus nichts mehr im Wege. Eines liefert der Fertighausanbieter hingegen nicht mit: Um die Einrichtung von Garten und Grundstück müssen Sie sich noch selbst kümmern. Denn während Sie sich innen vermutlich schnell einen schönen wie gemütlichen Wohnraum geschaffen haben und nahezu alle Punkte der Fertighaus Checkliste abgehakt haben, bleibt außen immer noch eine Menge Arbeit.

© fertighaus-sofortvergleich.de