

## **Fertighäuser: Worauf man vor Vertragsabschluss achten sollte**

Vom detaillierten Vertrag über versteckte Kosten bis zur Musterhausbesichtigung

Wiener Neustadt, 14.01.2016 **Beim Hausbauen kann vieles schiefgehen. Zumindest wenn man unvorbereitet an die Sache herangeht. Beginnend bei der Finanzierung über die Wahl der richtigen Partnerfirmen bis zur konkreten Planung und der Abstimmung zwischen den einzelnen Gewerken. Wer im Fertighausstil baut, bekommt jedoch von den Anbietern viel Unterstützung, besonders bei den Abstimmungs- und Koordinierungsaufgaben. Frei nach dem Motto von Friedrich Schiller „drum prüfe, wer sich ewig bindet“ sollten Häuslbauer in spe die Bau- und Wohnen-Messen der nächsten Wochen jedenfalls dazu nützen, um potenzielle Hersteller auf Herz und Nieren zu prüfen.**

Etwa jedes dritte neu gebaute Einfamilienhaus in Österreich ist ein Fertighaus. Vor allem im Osten des Landes ist diese Art des Hausbaus sehr beliebt. Gründe dafür sind die fixen Baukosten, die Energiestandards (Stichwort Niedrigstenergie oder Passivhaus) und die Zeitersparnis gegenüber der Massivbauweise. Da die Gebäudeteile vorgefertigt aus der Fabrik kommen, steht ein Fertighaus im Normalfall innerhalb von ein bis zwei Tagen und kann auch im Winter aufgestellt werden. Doch damit dies alles funktionieren kann, ist für den Bauherrn im Vorfeld einiges zu klären.

### **Detaillierter Kaufvertrag**

Fertighäuser werden meist ab Oberkante Keller oder Bodenplatte angeboten. Manche Firmen wie z.B. VARIO-HAUS bieten jedoch an, sich auf Wunsch gemeinsam mit Partnerunternehmen auch darum zu kümmern. Normalerweise ist jedoch alles vom Aushub über die Anschlüsse und den Zufahrtswegen Sache des Bauherrn. Um Schwierigkeiten und späteren Ärger zu vermeiden, sollten alle Leistungen, die der Bauherr selbst übernimmt, mit dem Bauberater besprochen werden, rät Gründer und Geschäftsführer von VARIO-HAUS Josef Gruber. Alle durch das Fertighausunternehmen zu erbringende Leistungen sollten dabei klar im Angebot bzw. im Kaufvertrag ausgewiesen werden. Transparenz, genaue Informationen, ein gut strukturiertes und übersichtliches Angebot sowie kompetente Beratung seien hier oberstes Gebot.

### **Ungeplante Kosten**

Neben den Ausgaben für den Hausbau selbst fallen natürlich auch noch weitere Kosten an, an die die Häuslbauer häufig nicht denken, wie Gruber aus Erfahrung weiß. VARIO-HAUS-Berater versuchen in ihren Vorgesprächen auf möglichst viele Eventualitäten aufmerksam zu machen. Gruber: „Da es immer wieder passiert, dass bei aller Hilfestellung, die wir geben können, am Ende noch externe - d.h. von uns unabhängige - Kosten auftauchen, die der Kunde in der Finanzplanung nicht berücksichtigt hat, raten wir, eine von vielen im Internet verfügbaren Checklisten unabhängiger Anbieter zu verwenden, um nichts (in der Finanzplanung) zu vergessen.“ Ein Restrisiko bleibt allerdings immer, denn ein Großprojekt wie der Hausbau kann nie hundertprozentig genau kalkuliert werden. Unabhängig von der gewählten Bauweise müssen Häuslbauer daher immer mit einigen zusätzlichen, nicht budgetierten Kleinigkeiten rechnen.

Beispiele für solche Zusatzkosten sind: Kosten für Ver- und Entsorgungsleitungen inkl. Grabarbeiten bis zur Grundstücksgrenze z.B. für Gas, Wasser, Strom, Kanal und Telefon,



Kosten für den Baustellen-Koordinator (dieser muss extern durch den Bauherrn beauftragt werden), Anschluss- und Installationsgebühren bei Versorgungsunternehmen, Versicherungen (im VARIO-Care-Paket sind drei Jahre Gratis-Versicherung auf Wunsch inkludiert) oder Kosten durch Behördenauflagen wie z.B. Schallschutzfenster, zusätzliche PKW-Abstellplätze auf dem Grundstück oder andere bauliche Maßnahmen.

### **Seriöser Anbieter**

Die Auswahl der Fertighaus-Anbieter ist mittlerweile groß. Ein Teil von davon ist Mitglied des Österreichischen Fertighausverbandes (ÖFV) und unterwirft sich damit freiwillig strengen Qualitätskontrollen durch eine unabhängige staatliche Prüf- und Überwachungsstelle. Nur diese überprüften Firmen dürfen das "Gütezeichen Fertighaus" tragen. „Außerdem verpflichten sich die Mitgliedsunternehmen zur Fixpreisgarantie für ihre Kunden“, erzählt Gruber, der auch Vize-Präsident des ÖFV ist. Für den Fall, dass doch einmal etwas schiefgeht, können sich die Kunden zur „alternativen Streitbeilegung“ an die staatlich anerkannte und von der Europäischen Kommission notifizierte Ombudsstelle Fertighaus wenden. Nach einer Umfrage des Marktforschungsinstitutes IMAS ist die Kundenzufriedenheit mit ÖFV-Mitgliedern sehr hoch und liegt bei 1,6 nach dem Schulnotensystem.

Ein wichtiges Kriterium für die Anbieterauswahl ist auch die finanzielle Stabilität des Unternehmens. Die Bonitätsratings von Wirtschaftsauskunfteien liefern hier gute Anhaltspunkte.

### **Empfehlungen und Musterhausbesuche wichtig**

Die meisten VARIO-HAUS-Kunden kommen über Empfehlungen von Freunden oder Bekannten zum Unternehmen. Aus Sicht von Gruber ist das nur logisch, schließlich haben diese den ganzen Bauprozess schon einmal mitgemacht und können daher die Qualität des Anbieters am besten beurteilen. Außerdem können sie auf potenzielle Schwierigkeiten bereits im Vorfeld aufmerksam machen. Wer nicht auf Direktempfehlungen zurückgreifen kann, sollte jedenfalls auf erfahrene Anbieter setzen, empfiehlt Gruber. Er rät zusätzlich zum Besuch von Musterhäusern, der Besichtigung von bereits gebauten Häusern und zu intensiven Gesprächen mit dem zuständigen Bauberater des jeweiligen Unternehmens.

### **Über VARIO-BAU**

Die 1983 von Ing. Josef Gruber gegründete und nach wie vor von ihm geführte VARIO-BAU Fertighaus GmbH produziert und vertreibt unter der Marke VARIO-HAUS Einfamilienhäuser als Niedrigenergie- oder Passivhäuser in Holzrahmenbauweise. Unter der Herstellermarke VARIO-BAU werden außerdem Reihensiedlungsanlagen, Bürogebäude, Kindergärten und andere Baukörper-Objekte sowie kommunale Bauten entwickelt und hergestellt. Das Unternehmen gilt als eines der innovativsten der Branche und hat u.a. das erste Fertighaus als Passivhaus auf den Markt gebracht. Firmenstandort ist Wiener Neustadt. Vor einigen Jahren wurde die erste Tochterfirma in Norditalien gegründet. Außerdem ist VARIO-HAUS durch Vertriebspartner in der Schweiz, Deutschland, Tschechien und Ungarn vertreten. <http://www.variohaus.at/>

### **Weitere Informationen:**

Mag. Sonja Warter, MSc, [warterPR](mailto:warterPR@sonja.warter-pr.com)  
[sonja@warter-pr.com](mailto:sonja@warter-pr.com)  
0650 / 270 39 29