

Fertighäuser: Was Neo-Häuslbauer klären sollten

Haustypen, Ausbauvarianten, Verträge und Kosten stehen dabei im Mittelpunkt

Wiener Neustadt, 13.März 2017. **Der Frühling kommt und damit tummeln sich wieder viele Häuslbauer in spe auf den diversen Hausbau- und Einrichtungsmessen. Fertighäuser sind hoch im Kurs. Doch wie geht man am besten an die Sache heran? Soll das Haus schlüssel- oder belagsfertig sein? Mit welchen Kosten ist zu rechnen? Und wie lange dauert es vom Unterschreiben des Kaufvertrages bis zum tatsächlichen Aufstellen des Hauses? Fragen, mit denen sich die künftigen Bauherren und -damen rechtzeitig beschäftigen sollten.**

Etwa jedes dritte neu gebaute Einfamilienhaus in Österreich ist ein Fertighaus. Vor allem im Osten des Landes ist diese Art des Hausbaus sehr beliebt. Doch damit am Ende alles funktioniert und den eigenen Wünschen entspricht, ist im Vorfeld einiges zu klären.

Haustyp definieren

Fertighäuser hatten ja lange das Image, „Häuser von der Stange“ zu sein. Heute ist das nicht mehr so. Auch Fertighäuser können völlig individuell gebaut werden. Dennoch gibt es nach wie vor die sogenannten Typenhäuser. Wer möchte, kann diese 1:1 aus dem Katalog bestellen. „Die meisten Kunden tun dies jedoch nicht“, erklärt Daniel Gruber, Juniorchef und Prokurist des Fertighaus Herstellers VARIO-HAUS. „Typenhäuser dienen jedoch oft als Ausgangsbasis, die Kunden dazu benützen, Wände zu verschieben, Räume zu ergänzen oder Dächer auszutauschen. „Für die Planung entstehen auch keine zusätzlichen Kosten“, so Gruber. Der Gegensatz zum Typenhaus ist das sogenannte Architektenhaus. Leider handelt es sich dabei um keinen einheitlichen Begriff in der Branche. Manche Hersteller meinen damit eine Variante des Typenhauses, andere die Einbindung eines prominenten Architekten. Bei VARIO-HAUS ist ein Architektenhaus eines, das von Grund auf nach den Wünschen der Kunden gebaut wird. „Die Planung ist auch hier im Preis inbegriffen, die Ausführung ist allerdings meist teurer als bei einem Typenhaus. Das liegt hauptsächlich daran, dass die Ansprüche an die Ausstattung mit jenen an die Architektur meist proportional steigen“, erläutert Gruber.

Ausbauvariante bestimmen

Alle Fertighausfirmen bieten ihre Häuser in verschiedenen Ausbaustufen an. Gemeinsam ist ihnen, dass die Berechnung des Preises erst mit der Kellerdeckenoberkante beginnt. Ansonsten sind die Varianten recht unterschiedlich. Für alle Mitglieder des Österreichischen Fertighausverbandes (ÖFV) ist jedoch der Mindestleistungsumfang für das Ausbauhaus definiert. In dieser Variante ist ausschließlich die Außenhülle vollständig fertiggestellt. Innen sind nur die Zwischenwände, die Geschoßdecke und die Elektroleerverrohrung abgedeckt. Beim belagsfertigen Haus werden auch die gesamten Elektro- und Sanitärrohinstallationen miteingebaut sowie die Heizung installiert. Auch der Estrich ist dabei. Bei der höchsten Ausbaustufe, dem schlüsselfertigen Haus, kommen noch Leistungen wie Ausmalen, Fliesen, Sanitäranlagen montieren, Bodenbeläge verlegen sowie das Einbauen von Innentüren, Treppen und Geländern dazu. „Ein Großteil unserer Kunden tendiert mittlerweile zum schlüsselfertigen Haus“, erzählt Gruber. „Viele haben heutzutage gar nicht mehr die Zeit, sich um all diese Details selbst zu kümmern.“

Kosten planen

Um nicht völlig im Dunkeln zu tappen, welche Kosten rund um den Hausbau anfallen können, gibt es bei VARIO-HAUS ein Online-Kalkulationstool, das bei der Preisschätzung hilft – das einzige in der Branche. Darin berücksichtigt werden alle Haustypen in den drei Ausbaustufen plus Richtwerte für Extras wie Heizungssystem (Wärmepumpe, etc.), kontrollierte Wohnraumlüftung, Kamin, bestimmte Materialien für Fenster und Terrassentüren, Photovoltaikanlagen, Smart Home-Steuerungen, spezielle Terrassenausführungen, unterschiedliche Carport-Ausführungen und vieles mehr. Alle weiteren Baunebenkosten sollen unbedingt mit dem Bauberater geklärt werden. Den Kalkulator kann jeder direkt unter www.variohaus.at/kalkulator ausprobieren.

Kaufvertrag aufsetzen

Wenn das Traumhaus einmal ausgewählt ist und die Kosten geklärt sind, geht es ans Unterzeichnen des Kaufvertrages. Zu beachten ist, dass im Regelfall alle Leistungen vom Aushub über die Anschlüsse bis zu den Zufahrtswegen Sache des Bauherrn sind. Bei VARIO-HAUS können diese optional auch direkt beauftragt werden. „Um Schwierigkeiten und späteren Ärger zu vermeiden, sollten alle Leistungen, die der Bauherr selbst übernimmt, mit dem Bauberater besprochen werden“, rät Daniel Gruber. Alle durch das Fertighausunternehmen zu erbringende Leistungen sollten dabei klar im Angebot beziehungsweise im Kaufvertrag ausgewiesen werden. Transparenz, genaue Informationen, ein gut strukturiertes übersichtliches Angebot sowie kompetente Beratung seien hier oberstes Gebot.

Fertigstellungstermin beachten

Bei VARIO-HAUS betrug die Zeit zwischen Kaufvertragsunterzeichnung und Hausübergabe 2016 durchschnittlich 285 Tage (9,5 Monate). Nach 129 Tagen (vier Monate) lag die Baubewilligung vor. Gruber: „Die Fertigstellung lässt sich bei Vertragsunterzeichnung noch nicht auf den Tag genau planen, da hier noch viele Dinge zu klären sind, die nicht von uns oder den anderen Herstellern abhängen, sondern unter anderem von den Behörden.“ Der Fixpreis, der im Kaufvertrag vereinbart wird, gilt daher für einen vertraglich bestimmten Zeitraum. Mehrkosten fallen nicht an. Um auf Nummer sicher zu gehen, sollte man den Fertigstellungszeitpunkt beziehungsweise den Fixpreis an eine rechtskräftige Baubewilligung koppeln.

Über VARIO-BAU

Die 1983 von Ing. Josef Gruber gegründete und nach wie vor von ihm geführte VARIO-BAU Fertighaus GesmbH 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 Bauträger-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, sonja@warter-pr.com, 0650 / 270 39 29