



5

... Millionen Barrel Öl pro Tag könnten E-Autos ab 2030 weltweit einsparen helfen, wie die Internationale Energieagentur berechnet hat.

Extrawünsche gehen ins Geld

Der Begriff Fertighaus vermittelt eine Einfachheit, die sich nicht unbedingt bestätigen muss

Ein Fertighaus hat seinen besonderen Reiz, weil es innerhalb weniger Tage – zumindest äußerlich komplett – auf dem Baugrundstück steht. Weil meist ein Festpreis im Vertrag vereinbart wird, ist der Deal für viele Bauherren perfekt. Was soll noch passieren? Umso größer das Staunen, wenn es am Ende doch teurer wird als gedacht.

„Fertighäuser werden in Musterhausausstellungen gern mit Emotionen verkauft, die an die Stimmung in einer Ferienhausanlage erinnern“, sagt Peter Burk, Fachbuchautor bei der Verbraucherzentrale. „Eine Art Vollpensionsgefühl fürs Hausbauprojekt.“ Vielen Bauherren und Bauherrinnen sei nicht klar, was sie selbst beitragen müssen, damit das Projekt nicht aus dem Ruder läuft.

Schon der Begriff Fertighaus könnte dazu verleiten, dass Kundinnen und Kunden meinen, sich weitgehend heraushalten zu können, vermutet Christoph Windscheif vom Bundesverband Deutscher Fertigbau. „Gerade weil ihnen der Bau eines Eigenheims in eigener Regie zu kompliziert wäre, entscheiden sie sich für den Fertigbau aus einer Hand, in der Annahme, dass ihnen alle Probleme abgenommen werden.“ Doch wenn sie eigene Pflichten versäumen, kann es für Bauherren teuer werden.

Wie jedes Bauvorhaben ist auch der Bau eines Fertighauses aufwendig. Aber anders als beim Kauf eines Autos oder einer Einbauküche, bei dem sich die Menschen oft zu jedem Detail im Vorfeld eingängig Gedanken machen, kaufen sie zum Teil Fertighäuser, ohne sich ausreichend darauf vorzubereiten. Und das, obwohl das Projekt viele Tausend Euro kostet. Warum ist das so?

„Solche Bauvorhaben sind zu komplex, als dass man sie auf den ersten Blick durchschauen kann“, sagt der Münchner Hirnforscher und Konsumpsychologe Hans-Georg Häusel. „Viele Bauherren fangen deshalb einfach an, ohne sich einen detaillierten Überblick zu verschaffen.“ Erst bei längerer Beschäftigung tauchen dann die Probleme auf und werden konkret.

„Der größte Fehler ist, Kaufvertrag und die Baubeschreibung ohne die Prüfung durch einen Anwalt und einen Bausachverständigen zu unterschreiben“, sagt Burk. In Baubeschreibungen zum Beispiel seien oft Dinge nicht enthalten, die unerlässlich für den Bau sind. Dazu gehören etwa der Aushub und Abtransport von Erdmaterial und Deponiekosten, die Kosten für Ver-



Vollpensionsgefühl: Fertighäuser haben für viele Bauherren einen besonderen Reiz.

Foto: Frank Rumpenhorst/dpa-tmn

messung und Berechnung der Statik sowie für die Baugenehmigung, Anschlusskosten oder die Ausgaben für die Baustelleneinrichtung.

Auch Extrawünsche bei der Ausstattung des Hauses gehen ins Geld, wenn im Vertrag nur die Standardausstattung vereinbart wurde. „Das alles müssen die Bauherren dann extra bezahlen, zusätzlich zum vertraglich vereinbarten Preis“, erläutert Burk. Im Standardvertrag ist üblicherweise lediglich geregelt, was die Firma ab Oberkante Bodenplatte liefert. Es wird von einem freien und ebenen Grundstück ausgegangen. „Hat man ein Hanggrundstück oder sind die Bodenverhältnisse kompliziert, müssen zusätzliche Kosten eingeplant werden“, weiß der Fachmann.

„Es ist ja nicht so, dass sich die Bauherren nicht im Vertrag und in den Verkaufsgesprächen darüber informieren können“, schildert Windscheif. „Aber manche tun das eben nicht gründlich.“ Es komme zum Beispiel immer wieder vor, dass Bauherren beim Bauleiter nachfragen, wo denn die Hausanschlüsse für Telefon, Energie und Entwässerung bleiben, obwohl sie sich laut Vertrag selbst darum hätten kümmern müssen.

Zusätzliche Kosten entstehen auch, wenn im Nachhinein Extrawünsche geäußert werden. „Für den Bauherren sind das Kleinigkeiten. Es scheint kein großer Aufwand zu sein, noch schnell eine Wand zu versetzen oder ein paar zusätzliche Steckdosen zu verlegen“, sagt Konsumpsychologe Häusel. Allerdings sei das in industriell vorgefertig-

ten Häusern schwierig und teuer. Es ginge wesentlich günstiger, wenn man gleich am Anfang daran gedacht hätte.

Eine große Verlockung, mehr Geld auszugeben als geplant, ist immer die Bemusterung, also die Auswahl der Materialien für die Innenausstattung. In den Ausstattungszentren der Fertighaushersteller können Kundinnen und Kunden nach Lust und Laune ihre Wunschausstattung zusammenstel-

“Der größte Fehler ist, Kaufvertrag und die Baubeschreibung ohne die Prüfung durch einen Anwalt und einen Bausachverständigen zu unterschreiben

Peter Burk, Fachbuchautor bei der Verbraucherzentrale

len. Italienische Fliesen, Marmorplatten in der Küche, die Wasserhähne vom Designer. Nur sind solche Spezialwünsche meist nicht im Vertragsrahmen enthalten. „Hier sollte man sich genau im Vertrag ansehen, was Standard ist und wo zusätzliche Kosten lauern“, rät Burk. Eigenartigerweise stören sich Bauherren aber oft gar nicht an den zusätzlichen Ausgaben, obwohl sie sonst in ihrem Alltag durchaus kostenbewusst sind. Ein paar Hundert mehr bei der Bemusterung, die zusätzlichen Tausender für eine Sauna – all das scheint irgendwie eingepreist zu sein.

„Psychologisch ist das nachvollziehbar“, meint Hans-Georg Häusel. „Man spricht hier von Mentaler Buchführung.“ Gemäß dieser Theorie teilen Menschen finanzielle Transaktionen in mentale Konten ein und behandeln diese je nach Konto unterschiedlich. „Da man weiß, dass Bauen teuer ist, akzeptiert man hier hohe Summen, während man sich bei einem Stück Butter über eine Preiserhöhung von 20 Cent ärgert.“

Er empfiehlt, sich die hohen Zusatzpreise beim Bauen genau vor Augen zu führen und umzurechnen, was man im Alltag mit dem Geld machen könnte. Dann würde man vielleicht auf manche vermeintliche Kleinigkeit lieber verzichten.

„Richtig teuer wird es, wenn die Bauzeit überschritten wird“, sagt Burk. Hier können sich Bauherren absichern, wenn sie gut planen. „Neben einem Datum, bis zu dem das Haus fertiggestellt sein soll, ist es ratsam, auch eine Preisgarantie zu vereinbaren, die aber nicht an ein fixes Datum gekoppelt ist, sondern bis zur tatsächlichen Fertigstellung gilt“, betont der Autor.

Damit das Bauprojekt möglichst ohne große Konflikte über die Bühne geht, ist es wichtig, alle Details von vornherein möglichst präzise im Bauvertrag festzuschreiben. „Die Bauherren sind dabei ausdrücklich aufgefordert, den Vertrag mitzugestalten, nicht einfach nur den vorgefertigten Text zu unterschreiben“, sagt Windscheif. „Besonders wichtig ist, dass auf beiden Seiten Klarheit darüber besteht, wer was bezahlen muss.“ **Katja Fischer**

NACHRICHTEN

VERBRAUCHERZENTRALE

Spartipp: Alte Spülkästen austauschen

Ältere Spülkästen an Toiletten verbrauchen viel Wasser. Rund 45 Liter können bei fünfmal Spülung drücken zusammenkommen – das ist ein Drittel des durchschnittlichen Tagesverbrauchs pro Person. Darauf weist die Verbraucherzentrale Baden-Württemberg hin.

Moderne Kästen sind dagegen viel sparsamer. So verbrauchen Modelle mit einer Spül-Stopp-Taste nur drei bis sechs statt neun Liter Wasser pro Spülgang. Das gilt auch für sogenannte Zwei-Mengen-Spüler. Diese Kästen haben zwei Tasten: Für eine kleine und für eine große Wassermenge. Trotz der Wasserersparnis würden beide Modelle gleich hygienisch arbeiten wie die älteren Spülkästen mit höherem Verbrauch.

Der Wasserverbrauch reduziere sich durch einen Austausch um 30 bis 50 Prozent, erläutert die Verbraucherzentrale. Die anfallenden Umbaukosten amortisierten sich innerhalb eines Jahres.



Moderne Wasserkästen sind um einiges sparsamer als ältere Modelle.

Foto: Andrea Warnecke/dpa-tmn

SO ERREICHEN SIE UNS

Zentraler Anzeigenservice:

Tel.: 0221 / 925 864 10
anzeigen@tageszeitung.koeln

Kontakt Märkteam:

Tel.: 0221 / 224 2220
yourjob@tageszeitung.koeln
yourIMMO@tageszeitung.koeln

Online-Portale:

www.yourjob.de
www.yourIMMO.de
www.kleinanzeigen-rheinland.de

Chiffre-Anzeigen an:

chiffre@tageszeitung.koeln

FÜR JEDEN
EIN ZUHAUSE.

FINDEN SIE IHR
TRAUMHAUS IN DER
FERTIGHAUSWELT KÖLN.

Neubau-
förderung seit
März 2023.
Jetzt
informieren

