

HINWEISE

Fix und fertig kaufen und bauen?

Verbraucherverbände untersuchen das Fertighausangebot

Der Käufer eines Fertighauses bekommt keinesfalls ein Haus „fertig“ vom Verkäufer hingestellt, sondern ist zu erheblicher Mitwirkung verpflichtet, lautet das kritische Resümee einer beachtenswerten Untersuchung der Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände (AgV) zum Fertighausangebot. Grundlage der Studie ist eine umfassende schriftliche Befragung von Fertighausanbietern zur Preisgestaltung, zur Bau- und Leistungsbeschreibung, zur Konstruktionsweise, zur Möglichkeit baulicher Veränderung, zum Grundriß, zum Wärme- und Schallschutz und zu den verwendeten Baustoffen.

Der Festpreis bei Vertragsabschluß stimmt in den seltensten Fällen mit dem tatsächlichen Kauf- bzw. Endpreis des Hauses überein, so die Studie. Welche erforderlichen Bauleistungen im Festpreis nicht enthalten seien, sei für viele Käufer nicht in Erfahrung zu bringen, da die Bau- und Leistungsbeschreibungen in den meisten Fällen unvollständig seien. Die Untersuchung kritisiert, daß die Hauskäufer erst bei der Bemusterung, die in der Regel nach der Vertragsunterzeichnung erfolgt, genau die Qualität und die Quantität der herstellerseits vorgegebenen Grundausstattung ermessen können. Änderungswünsche führten dann zu deutlichen Mehrkosten, die sogar häufig über den von Fachfirmen veranschlagten Durchschnittspreisen lägen. Als Beispiele für preiserhöhende Klauseln, die von der AgV als unzulässig bzw. bedenklich eingestuft werden, nennt die Studie u. a. Planungsleistungen bei Änderungswünschen gegenüber dem Standardhaus, für Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten und für die Erstellung des Bauantrags. Damit sei der Endpreis erst zu einem Zeitpunkt erkennbar, an dem der Käufer bereits vertraglich gebunden sei. Die vertragliche Verpflichtung des Käufers, vor der Fertigstel-



Fertighäuser-Schwierigkeiten aufgezeigt: Die Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände erkennt vertragliche Schwachpunkte und relativiert die Wertaussagen

lung des Hauses erhebliche oder vollständige Vorauszahlungen zu leisten, bezeichnet die AgV gerade bei Vorleistungen mit geringem Wertzuwachs als unzulässig, zumal der Käufer dadurch das volle Konkursrisiko des Herstellers trage und bei der Schlußabnahme schlechter gestellt sei. In sämtlichen der Studie zugrunde liegenden Verträgen erkennt die AgV für den Verbraucher erhebliche Schwachpunkte. So stellten VOB-Verträge mit ergänzenden vertraglichen Regelungen eine wesentliche Rechtsunsicherheit dar, zumal der bauunkundige Käufer die Mitwirkungspflichten nach der VOB in der Regel nicht kenne.

Auch das Werbeargument von einer kurzen Bauzeit wird in der Studie erheblich relativiert. Unter Berücksichtigung des Gesamtablaufs eines Bauvorhabens in Fertigbauweise von Vertragsabschluß bis zum Einzug beträgt dieser Zeitraum heute durchschnittlich zwölf bis 18 Monate, wobei der Fertigstellungstermin fast gar nicht vertraglich festgelegt werde.

Nur wenige der herstellerseitig als Niedrigenergiehäuser ausgewiesenen Häuser werden nach der Untersuchung tatsächlich den entsprechenden Anforderungen gerecht. Das treffe auch auf die von den Herstellern als „Ökohaus“ angebotenen Häuser zu; die Werbung mit diesem Begriff bezeichnet die AgV als Übertreibung. Bauphysikalische Schwachpunkte weist die Studie im Trittschallschutz und im sommerlichen Wärmeschutz der Fertighäuser nach.

Die Untersuchung wird zum Preis von DM 115,56 für Einzelpersonen und DM 222,56 für Verbände

sowie in einer Kurzfassung für DM 3,- in Briefmarken und Rückumschlag abgegeben und ist zu beziehen bei der Arbeitsgemeinschaft der Verbraucherverbände e. V. Heilsbachstraße 20 53123 Bonn