

Sie wollen kein fertiges Haus von einem Bauträger kaufen? Andererseits haben Sie auch keine Lust, sich selbst um das ganze Bauvorhaben kümmern zu müssen oder gar zu Schaufel und Hammer zu greifen? Dann bietet sich für Sie ein Fertighaus an. Hier können Sie aus unzähligen Modellen das für Sie perfekte Haus auswählen und es je nach Geschmack und Geldbeutel selbst ausbauen oder ausbauen lassen.

Tipp:

Damit Sie sich einen Überblick über die Arbeit eines Anbieters verschaffen können, sollten Sie bereits fertiggestellte Häuser aufsuchen. Bei den verschiedenen Ausbaustufen sollten Bauherren beachten, dass die Leistungsumfänge nicht einheitlich definiert sind und von Anbieter zu Anbieter schwanken können. Im Folgenden sollen die möglichen Varianten näher erläutert werden:

Schlüsselfertige Häuser

Schlüsselfertig ist nicht gleich schlüsselfertig. Während diese Beschreibung meist sämtliche Roh- und Innenausbauarbeiten beinhaltet, können die Angebote in Bezug auf die Innenausstattung stark voneinander abweichen. So garantieren manche Anbieter, dass Kunden bei einer schlüsselfertigen Abnahme sofort einziehen können. Bei anderen bedeutet dieser Begriff, dass der Käufer selbst noch Fliesen und Fußböden verlegen oder Malerarbeiten vornehmen muss. Jedoch sind sich viele Anbieter dahingehend einig, dass die Stellung des Bauantrags und das Ausheben der Baugrube nicht in diesem Paket inbegriffen sind.

Ausbaufähiges Dachgeschoss

Wenn sich Anbieter und Käufer auf ein ausbaufähiges Dachgeschoss einigen, wird damit eine Teilbezugsfertigstellung vereinbart. Hierbei wird das Erdgeschoss meist schlüsselfertig übergeben, während das Dachgeschoss entweder ausbaufähig ist oder bereits zum Ausbau vorbereitet wurde. Der Käufer kann damit sofort einziehen. Wenn er zu einem späteren Zeitpunkt einen erhöhten Platzbedarf hat, kann er das Dachgeschoss selbst ausbauen. Ausbaufähig bedeutet hierbei, dass beispielsweise eine begehbare Geschossdecke eingezogen wird. Wenn das Dachgeschoss hingegen zum Ausbau vorbereitet wurde, werden meist auch Leerrohre verlegt oder eine Treppe installiert.

Mitbau- oder Ausbauhäuser

Diese beiden Begriffe werden meist synonym verwendet. Die Leistungen des Fertighausanbieters beschränken sich in diesem Fall auf die Tragkonstruktion sowie eine wetterfeste und abschließbare Gebäudehülle. Dies beinhaltet meist Folgendes:

- Wände, Fenster, Außentüren, geschlossenes Dach (wärmegeklämmt)
- Leerrohre für elektrische Leitungen
- Rohre für Wasser-, Abwasser- und Gasanschlüsse
- Treppe in oberes Geschoss und begehbare Geschossdecke
- Ggf. Balkongeländer und Wasserabfluss

Damit wird dem Bauherrn oftmals ein regendichtes und wärmegeklämmtes Niedrigenergiehaus übergeben. Den Innenausbau übernimmt er ganz oder teilweise selbst. Hierbei kann er jedoch auf Ausbaupakete zurückgreifen, die er vom Fertighausanbieter beziehen kann. Mit diesen Paketen erhält und bezahlt der Bauherr nur die Materialien, die er für den jeweiligen Ausbaubereich braucht.

Die Variante des Mitbau- oder Ausbauhauses hat einen Vorteil: Die selbst geleisteten Arbeiten werden bei der Finanzierung als so genannte Muskelhypothek dem Eigenkapital zugerechnet und fließen damit nicht in den Darlehensbetrag.

Hinweis: Zwar sind Ausbauhäuser natürlich preiswerter als schlüsselfertige Modelle, jedoch sollten Sie neben den Kosten für die Eigenleistungen vor allem eines nicht unterschätzen: den erheblichen Arbeitsaufwand!

Rohbauhäuser

Wie der Name schon sagt, erhält der Bauherr bei dieser Variante einen Rohbau. Damit wurden die groben Arbeiten erledigt und das Haus steht in seiner Grundausstattung. Alle tragenden Wände, das Dach, der Keller und auch die Fenster und Außentüren sind meist errichtet bzw. eingebaut. Der Bauherr muss nun unter anderem noch folgende Dinge einbauen:

- Nichttragende Wände
- Außen- und Innenputz
- Fußbodenbeläge
- Fensterbänke
- Geschosstreppe
- Fliesen
- Innentüren
- Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen

Fertighäuser – worin liegen die Vorteile?

Das Image von Fertighäusern hat sich in den vergangenen Jahren sehr zum Positiven gewandelt:

- Während man früher diesen Bauten ihre preiswerte Herstellung oft auch ansah, hat sich das Erscheinungsbild grundsätzlich gewandelt. Ob gemütliches Einfamilienhaus, futuristischer Designerbau oder luxuriöse Traumvilla – Fertighausanbieter können mittlerweile für jeden Geschmack das Passende liefern.
- Durch die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten können auch Sonderwünsche berücksichtigt werden.
- Ein weiterer positiver Aspekt liegt in dem relativ schnellen Aufbau. So können Häuslebauer die Bauphase zum Teil verkürzen und dadurch viel Geld sparen.
- Auch lassen sich mit einem Fertighaus nicht selten für einen geringen Mehraufwand ökologische Bauvorhaben realisieren.

Fertighäuser – welche Nachteile gilt es zu beachten?

- Ein Nachteil des Fertighausmodells liegt vor allem darin, dass mit allen Sonderwünschen Extrakosten einhergehen.
- Für die Grundausstattung ist ein Festpreis angesetzt – sobald Sie allerdings eine andere Tür oder andere Fliesen haben möchten, zahlen Sie zum Teil deutliche Aufschläge.
- Zudem wird die Ausstattung der Immobilie an nur einem Termin, der so genannten Bemusterung, festgelegt.
- Die immense Auswahl und die vielen Entscheidungen, die hier auf einmal getroffen werden müssen, überfordern viele Immobilienbesitzer in spe.

Tipp:

Führen Sie die Bemusterung vor Vertragsabschluss durch – das verschafft Ihnen eine bessere Verhandlungsposition.