

# Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses

Das große Praxis-Handbuch  
zum schlüsselfertigen Haus

Vom Fertighaushersteller,  
Massivhausanbieter oder Bauträger

PETER BURK

**verbraucherzentrale**



# Inhalt

Vorweg	8	<b>3 Keller</b>	<b>35</b>
<b>1 Finanzierung</b>	<b>9</b>	3.1 Nutzungsüberlegungen	36
1.1 Kann ich mir überhaupt ein Haus leisten – und wenn ja, wie viel kann ich bezahlen?	10	3.2 Kellerplanung	36
1.2 Finanzierung	13	3.3 BGB-Bauvertragsrecht und Kellerbauvertrag	40
1.3 Förderungen	14	3.4 Kommentierter Beispielvertrag Kellerbau	45
<b>2 Grundstück</b>	<b>17</b>	3.5 Vertragsanlagen	52
2.1 Grundlagen eines Grundstückskaufs	18	3.6 Kellerbau	52
2.2 Kommentierter Beispielvertrag Grundstückskauf	20	3.7 Kellerabnahme und Gewährleistung	55
2.3 Grundstücksbebaubarkeit rechtlich	27	3.8 Anschlüsse an die öffentliche Versorgung	57
2.4 Grundstücksbebaubarkeit technisch	31	<b>4 Bauweisen: Holz oder massiv</b>	<b>59</b>
2.5 Grundstückswert	32	4.1 Holz oder Stein	60
		4.2 Konstruktionsarten im Holz-Fertighausbau	61
		4.3 Konstruktionsarten im schlüsselfertigen Massivbau	62
		4.4 Einige Sätze zur Baukultur	68



<b>5</b>	<b>Der Baustoff Holz</b>	<b>71</b>	<b>7</b>	<b>Anbietersuche und Vertrag – Fertighaus oder schlüsselfertiges Massivhaus auf eigenem Grundstück</b>	<b>109</b>
5.1	Grundlagen	72	7.1	Suche und Auswahl	110
5.2	Montagetechniken, Vorfertigung, Anschlüsse, Fundamentierung und Installationen	81	7.2	Herstellerüberprüfung und Vertragsgestaltung	114
<b>6</b>	<b>Die Haustechnik</b>	<b>85</b>	7.3	Kommentierter Beispielvertrag Fertighaus	125
6.1	Elektroinstallation	86	7.4	Kommentierter Beispielvertrag schlüsselfertiges Massivhaus	133
6.2	Heizungs- und Sanitär- installation	94	7.5	Zahlungsplan	142
6.3	Lüftungsanlage	105	7.6	Gütegemeinschaften und Zertifizierungen von Fertighäusern und schlüsselfertigen Massivhäusern	148
6.4	Passivhausfunktionsweise	106			



## **8 Anbietersuche und Vertrag – Fertighaus oder schlüsselfertiges Massivhaus auf mitgekauftem Grundstück (Bauträgerkauf)** **153**

- 8.1 Suche 154
- 8.2 An welchem Punkt steigen Sie in das Projekt ein? 155
- 8.3 Welche vertragliche Grundlage soll vereinbart werden? 157
- 8.4 Die rechtlichen Grundlagen 161
- 8.5 Was ist ein exakter MaBV-Zahlungsplan, und warum ist er so wichtig? 167
- 8.6 Notarieller Kaufvertragsentwurf und Vertragsinhalte 171
- 8.7 Kommentierter Beispielvertrag Bauträger 178

## **9 Wichtige Vertragsanlagen** **193**

- 9.1 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung 194
- 9.2 Teilungspläne 197
- 9.3 Bauvertrag – als Vertragsanlage zum Grundstückskaufvertrag (verdecktes beziehungsweise verstecktes Bauherrenmodell) 197
- 9.4 Bodengutachten 198
- 9.5 Entwurfspläne / Bauantragspläne / Ausführungspläne 199
- 9.6 Statik (Berechnung und Pläne) 206
- 9.7 Bau- und Leistungsbeschreibung 206
- 9.8 Aufbau und Beispiel einer Bau- und Leistungsbeschreibung 215
- 9.9 Wohnflächenberechnung 237
- 9.10 Energiebedarfsausweis mit energetischen Festlegungen 240
- 9.11 Sonderwunschvereinbarungen 246
- 9.12 Technische Lieferbedingungen / Technische Merkblätter 246



<b>10</b>	<b>Angebotsvergleich und Vertragsverhandlungen</b>	<b>249</b>	<b>12</b>	<b>Abnahme und Gewährleistung</b>	<b>297</b>
10.1	Angebotsvergleich	250	12.1	Abnahme	298
10.2	Verhandlungsposition	256	12.2	Gewährleistung	304
10.3	Verhandlungsteilnehmer	257	12.3	Checklisten für die Abnahme	307
10.4	Verhandlungsinhalte	259	<b>13</b>	<b>Anhang</b>	<b>331</b>
10.5	Verhandlungsvorgehen	263		Stichwortverzeichnis	332
10.6	Verhandlungsbegleitung	263		Adressen	334
10.7	Sonderfall – Notarielle Beurkundung eines Bauträgerkaufvertrags	264		Impressum	336
10.8	Scheitern von Verhandlungen	268			
10.9	Alternativen	268			
<b>11</b>	<b>Baudurchführung</b>	<b>273</b>			
11.1	Versicherungen	274			
11.2	Bauablauf und Bauüberwachung	275			
11.3	Abschlagszahlungen	290			
11.4	Mängel	292			
11.5	Aushändigung des Energieausweises und weiterer Unterlagen nach Fertigstellung	296			