



Fertighaus & Recht

2. Auflage

Was schlüsselfertig wirklich bedeutet

Wie Sie zu Ihrem Recht kommen

Kauf und Finanzierung

Was schlüssel-
fertig wirklich
bedeutet

Wie Sie zu Ihrem
Recht kommen

Kauf und
Finanzierung

Verein für Konsumenteninformation (Hrsg.)
Martin Gruber, Erwin Bruckner

Fertighaus & Recht

2., aktualisierte Auflage

Impressum

Herausgeber

Verein für Konsumenteninformation (VKI)

Mariahilfer Straße 81, A-1060 Wien

ZVR-Zahl 389759993

Tel. 01 588 77-0, Fax 01 588 77-73, E-Mail: konsument@vki.at

www.konsument.at

Geschäftsführung

Ing. Franz Floss

Dr. Josef Kubitschek

Autoren

Martin Gruber

Erwin Bruckner

Lektorat

Doris Vajasdi

Produktion

Günter Hoy

Edwin Würth

Foto Umschlag

KOUNADEAS IOANNHS / Shutterstock

Druck

Holzhausen Druck GmbH, 1140 Wien

Stand

Juli 2012

Durch gesetzliche Änderungen bedingte

Aktualisierungen stellen wir auf

www.konsument.at/fertighaus

zur Verfügung.

Einzelbestellung VKI

KONSUMENT, Kundenservice

Mariahilfer Straße 81, A-1060 Wien

Tel. 01 588 774, Fax 01 588 77-72

E-Mail: kundenservice@konsument.at

© 2012 Verein für Konsumenteninformation, Wien

Printed in Austria

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt.

Alle dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Bearbeitung, der Übersetzung, des Nachdruckes, der Entnahme von Abbildungen, der Funksendung, der Wiedergabe auf fotomechanischem oder ähnlichem Wege und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Verlages (auch bei nur auszugsweiser Verwertung) vorbehalten. Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Buch sind auch ohne besondere Kennzeichnung im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung nicht als frei zu betrachten. Produkthaftung: Sämtliche Angaben in diesem Fachbuch erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung und Kontrolle ohne Gewähr. Eine Haftung des Autors oder des Verlages aus dem Inhalt dieses Werkes ist ausgeschlossen.

Wir sind bemüht, so weit wie möglich geschlechtsneutrale Formulierungen zu verwenden. Wo uns dies nicht gelingt, gelten die entsprechenden Begriffe im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Verein für
Konsumenteninformation
ISBN 978-3-99013-017-9

€ 14,90

9	Häuser aus der Fabrik
10	Wie fertig ist „fertig“?
10	Startschuss nach Baubewilligung
11	Genormt
12	Baumeisterhaus kontra Fertighaus
12	Bauzeit
13	Planung und nachträgliche Änderungen
14	Errichtungskosten und Wertbeständigkeit
14	Konkursrisiko
15	Wohnen in der Gruppe
16	Österreichischer Fertighausverband
16	Mindestleistungsstandards
17	Qualitätskontrolle
17	Ombudsmann
18	Fixpreisgarantie und Beschränkung der Anzahlung
18	Bauweise
18	Fertighäuser aus Holz
20	Fertighäuser aus Wohnbeton oder Ziegeln
21	Fertighäuser in kombinierter Bauweise
23	Der Grundstückskauf
24	Die Auswahl des Grundstücks
24	Technische Eigenschaften eines Grundstücks
26	Rechtliche Eigenschaften eines Grundstücks
28	Der finanzielle Aufwand für den Grundstückserwerb
30	Das Grundbuch
30	Hauptbuch und Urkundensammlung
31	Öffentlich zugänglich
32	Eintragungsgrundsatz und Prioritätsprinzip
33	Umgang mit Immobilienmaklern
36	Abschluss- und Inkassovollmacht
36	Pflichten des Maklers
38	Provisionsanspruch
39	Provisionshöhe
40	Rücktrittsrecht
40	Nebenkosten
41	Gesetzliche Gebühren
41	Honorare und Spesen
43	Das Bauträgervertragsgesetz
45	Sonderfall Grunderwerbsteuer
45	Der Kaufvertrag über die Liegenschaft
46	Die wichtigsten Vertragspunkte
47	Der Rangordnungsbescheid
48	Die Treuhandvereinbarung
49	Absicherung von Treuhandgeldern

Welches Haus für wen?	51
Fertighausmodelle	52
Typenhaus	52
Architektenhaus	52
Niedrigenergiehaus	53
Passivhaus	55
Nullenergie- und Energie-Plus-Haus	56
Ökohaus	57
klima:aktiv Haus	58
Ausbauvarianten	59
Ausbauhaus (Stufe 1)	60
Belagsfertiges Haus (Stufe 2)	63
Schlüsselfertiges Haus (Stufe 3)	64
Planung	65
Keller oder Fundamentplatte	66
Heizung	68
Kamin	69
Luutfänge	70
Daten und Kennzahlen	71
Installationen	74
Zwischen fertig und bezugsfertig	76
Finanzierung	79
Ausgaben und Einnahmen	79
Geld von der Bank	81
Geld vom Staat	83
Versicherung	83
Von der Bestellung zum Kaufvertrag	87
Umgang mit Fertighausfirmen	88
Angebote und Leistungen	88
Vertragsgestaltung	91
Leistungsumfang	92
Fertigstellungstermin und Fixpreisvereinbarung	93
Zahlungskonditionen	94
Vorbehalte	95
Pflichten des Bauherrn	97
Übernahme des Bauwerkes und Drittfirmen	97
Vertragliche Vereinbarung über Rücktrittsrechte	98
Gesetzliche Rücktrittsrechte	100
Rücktrittsrecht gemäß § 3a KSchG (wesentliche Umstände)	100
Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG (Haustürgeschäfte)	101
Rücktrittsrecht gemäß § 30a KSchG (Immobilien-geschäfte)	102
Rücktrittsrecht nach § 5 BTVG (Bau-trägervertragsgesetz)	103
Rücktrittsrecht nach § 918 ABGB (Verzug)	104

107 **Baudurchführung & Recht**

108 **Die Bauvorschriften**

109 Genehmigungsverfahren für den Neubau eines Ein- oder Zweifamilienhauses

115 **Die Errichtung eines Fertighauses**

116 Baustellenvorbereitung

116 Kellerausführung

117 Bis zum Montagetermin des Fertighauses

119 Montage des Fertighauses

120 Fertigstellung und Übergabe

121 Befunde, Prüfergebnisse und Fertigstellungsmeldung

121 **Gewährleistung und Garantie**

122 Mängel bei Übergabe

123 Gewährleistungsfrist

125 Gewährleistungsbeschränkungen

126 Gewährleistungsbefehle

129 **Service**

131 **Adressen/Links**

135 **Stichwortverzeichnis**

Häuser aus der Fabrik

Ob aus Holz, Wohnbeton oder Ziegeln: Jedes Fertighaus wird genau nach Plan in der Fabrik vorgefertigt.

Wie fertig ist „fertig“?

In den letzten dreißig Jahren ist das Interesse an Fertighäusern in Österreich deutlich gestiegen. Viele Bauherren lassen sich vom Slogan „rasch und günstig“ überzeugen. Fast ein Drittel der Ein- und Zweifamilienhäuser, die hierzulande gegenwärtig neu errichtet werden, sind Fertighäuser. Vor allem die kurze Bauzeit wird immer wieder als Vorteil gegenüber dem traditionellen Baumeisterhaus ins Treffen geführt.

Fertighäuser werden zumeist aus Holz errichtet. Holz ist ein leichtes Baumaterial, deshalb wird hier von „Leichtbauweise“ gesprochen. Mitunter werden die Begriffe „Fertigbauweise“ und „Leichtbauweise“ einfach gleichgesetzt. Das ist insofern nicht richtig, als es neben Fertighäusern aus Holz auch solche aus massiven Baustoffen (Ziegel, Beton) gibt. Näheres dazu finden Sie auf ► Seite 18.

Die Teile eines Fertighauses werden maschinell vorgefertigt und anschließend mit Lastwägen zur jeweiligen Baustelle gebracht. Mithilfe eines Kranes werden ganze Wände und Deckenelemente platziert und montiert. Es gibt Fertighäuser, die tatsächlich innerhalb von wenigen Tagen stehen. Das heißt aber nicht, dass das Haus dann schon bezugsfertig ist.

Startschuss nach Baubewilligung

Die Herstellung der Wand- und Deckenelemente erfolgt in der Regel erst nach Erteilung der Baubewilligung. Ab diesem Zeitpunkt muss mit mindestens sechs Monaten bis zur tatsächlichen Montage gerechnet werden. Abhängig von den Vertragsbedingungen sowie der Witterung kann es natürlich auch länger dauern.

Voraussetzung für die Montage des Fertighauses ist ein bereits vorhandener Keller oder eine Fundamentplatte, auf der die vorgefertigten Teile montiert werden können. Keller oder Fundamentplatte gehören nicht zum Leistungsumfang, sie müssen immer gesondert beauftragt werden (► Seite 66).

Genormt

Die ÖNORM B 2310 definiert ein Fertighaus als ein „auf vorbereitetem Untergrund errichtetes Bauwerk aus vorgefertigten, geschoßhohen Wandelementen, Raumzellen sowie aus vorgefertigten Decken- und Dachelementen, die in Produktionsstätten witterungsunabhängig hergestellt, auf die Baustelle transportiert und dort zusammengebaut werden.“ Hinsichtlich der Dachkonstruktionen einschließlich ihrer Deckenkonstruktionen erlaubt die ÖNORM aber Ausnahmen. Diese dürfen auch ohne Vorfertigung sein, wenn eine besondere Bauwerksgestaltung es erfordert. Ein Blockhaus gilt nach dieser Norm in Österreich nicht als Fertighaus, weil die vorgefertigten Teile (Holzbohlen) nicht geschoßhoch ausgeliefert werden.

Auch ein Bauwerk, das unter Verwendung eines Bausatzes errichtet wird, ist kein Fertighaus im Sinne der ÖNORM. Ein Bausatz besteht zwar aus vorgefertigten Elementen, diese werden aber unter der Verantwortung des Bauherren montiert. Der Hersteller liefert sie bloß an der Baustelle ab.

Die ÖNORM B 2310 enthält auch drei sogenannte Mindestleistungsumfänge für unterschiedliche Ausbaustufen beim Fertighausbau. Soll der Geschäftsgegenstand ein Fertighaus im Sinne dieser Norm sein, muss zumindest der Mindestleistungsumfang Stufe 1 („Ausbauhaus“) vorliegen und das verkaufende Unternehmen hat demnach jedenfalls die Einreichunterlagen für die Baubehörde zu erstellen sowie die Ausführung zumindest bis zur (weitgehenden) Fertigstellung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses auszuüben. Im Inneren des Gebäudes müssen unter anderem Wärme-, Schall-, Brandschutz, Dampfbremse und eine provisorische Treppe in das Obergeschoß vorhanden sein, ehe das Gebäude vom Unternehmer übergeben und alles Weitere dem Bauherrn überlassen werden kann.

Die Errichtung von Kaminen, die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Kanal usw.) sowie die Haustechnik sind in diesem Mindestleistungsumfang nicht enthalten. Näheres zu den Ausbaustufen der ÖNORM finden Sie ab ► Seite 59.

Ein Blockhaus ist
kein Fertighaus
im Sinne der
ÖNORM

Baumeisterhaus kontra Fertighaus

Ob man sich für ein gemauertes Baumeisterhaus oder ein Fertighaus entscheidet, wird von verschiedenen Faktoren abhängen. Während für manche Interessenten eine nüchterne Kosten-Nutzen-Analyse den Ausschlag gibt, steht für andere die Frage des Geschmacks oder der (Wohn-) Philosophie im Mittelpunkt. Die folgende Gegenüberstellung soll Ihnen diese Grundsatzentscheidung erleichtern. Ein solcher Vergleich muss sich freilich auf typische Vor- und Nachteile beschränken. In der Praxis kommen Fertighaus und Baumeisterhaus nicht immer als Idealtyp (reiner Typ) vor. Es gibt Annäherungen zwischen den verschiedenen Sparten. Auch werden kombinierte Bauweisen angeboten.

Bauzeit

Das schrittweise Entstehen eines Baumeisterhauses ist nicht jedermanns Sache. Fertighäuser können rascher gebaut werden. Eine gewisse Beaufsichtigung der Bauarbeiten ist aber beim Fertighaus genauso dringend zu empfehlen. Auch wer nicht selber am Rohbau mitarbeiten möchte, sollte sich als Bauherr regelmäßig auf der Baustelle blicken lassen. Eine kürzere Bauzeit bedeutet mitunter eine Mietzinsersparnis in der bis dahin genutzten Wohnung.

Ein Fertighaus kann erst aufgestellt werden, wenn die Herstellung von Keller oder Fundamentplatte abgeschlossen ist. Hat die Fertighausfirma Ihr Haus aufgestellt, heißt das aber noch nicht, dass es sofort beziehbar ist.

Sowohl bei der Errichtung eines Baumeisterhauses als auch beim Fertighaus kann es natürlich auch zu Verzögerungen kommen. Etwa weil es länger als erwartet dauert, bis die behördliche Baubewilligung erteilt wird (z.B. wegen nachbarrechtlicher Einwendungen). Bei beiden Haustypen können Sie versuchen, fixe (späteste) Übergabetermine auszuhandeln. Für eine Bauzeitüberschreitung, deren Gründe in der Sphäre des Unternehmers liegen, empfiehlt sich sowohl beim Fertighaus als auch beim Baumeisterhaus die Vereinbarung von Pönalezahlungen (Vertragsstrafe).

Planung und nachträgliche Änderungen

Das klassische Baumeisterhaus ermöglicht eine sehr individuelle Gestaltung. In die Planung können dabei auch die örtlichen Gegebenheiten einfließen. Fertighausmodelle werden zumeist so entworfen, dass sie in möglichst vielen Gegenden aufgestellt werden können. Sie fügen sich daher nicht immer in das Ortsbild ein. Umgekehrt ist die Palette der angebotenen Fertighaustypen vielfältig genug, dass sich für jeden Geschmack ein Modell findet. Abweichungen von einem Fertighaustyp („individuelle Planung“) sind inzwischen bei den meisten Anbietern auch in großem Ausmaß möglich, können aber zu einer Verteuerung des Projektes führen.

Durch die kurze Bauzeit gewinnt beim Fertighaus die Planungsphase erhöhte Bedeutung. Während beim Baumeisterhaus mit einzelnen Entscheidungen bis zum nächsten Bauabschnitt zugewartet werden kann, gilt es beim Fertighaus, sich relativ früh weitgehend festzulegen.

Fertighäuser können in Musterhaussiedlungen besichtigt werden. Darüber hinaus sollten Sie nach Referenzadressen fragen und versuchen, mit Bewohnern eines Fertighauses desselben Typs Kontakt aufzunehmen. Beim Baumeisterhaus können Sie sich die wesentlichen Eindrücke vor Auftragserteilung zumeist nur aufgrund der Baupläne verschaffen.

Die Option, später umzubauen, ist beim Fertighaus nicht selbstverständlich. Wer sich die Möglichkeit offenhalten möchte, später den Dachboden auszubauen, sollte dies unbedingt vor dem Kauf mit dem Fertighausunternehmen abklären. Aber auch kleinere Umbauten wie eine spätere Verlegung des Badezimmers könnten bei manchen Fertighäusern schwieriger werden als erwartet. Welche späteren Änderungen beim jeweiligen Fertighausmodell möglich sind, sollten Sie daher rechtzeitig abklären. Einschränkungen könnte es auch hinsichtlich der Montage

Beim Fertighaus kommt der Planungsphase erhöhte Bedeutung zu

Mit Vorsicht zu genießen

Wenn Sie von den angeblich jeweils besseren (Dämm-)Werten eines Fertighauses oder eines Baumeisterhauses lesen, vergessen Sie nicht, dass diese Aussagen meistens von den Interessenvertretern der jeweiligen Branche getätigt werden. Die tatsächlichen Werte sind immer vom verwendeten Material und der Ausführungsqualität abhängig.

Spätere Umbauten
sind beim Baumeis-
terhaus einfacher

schwerer Hängeschränke an den Wandelementen geben. Bei Baumeisterhäusern dagegen können spätere Um- oder Zubauten in großem Umfang vorgenommen werden.

Errichtungskosten und Wertbeständigkeit

Die industrielle Vorfertigung von Fertighausteilen kann gegenüber dem Baumeisterhaus einen Kostenvorteil bedeuten. Genaue Preisvergleiche sind aber empfehlenswert. Im Allgemeinen hat sich das Preisniveau wohl angeglichen. Bei Abweichungen vom Musterhaus, etwa durch Sonderwünsche zur Grundrissgestaltung, kann der eventuelle Preisvorteil eines Fertighauses rasch dahin sein. Es darf nicht übersehen werden, dass auch bei einem Fertighaus die Gesamtkosten bis zum bezugsfertigen Zustand nicht immer leicht zu kalkulieren sind. Sehen Sie sich daher den angebotenen Leistungsumfang ganz genau an. So sind beispielsweise die Kosten für Keller bzw. Fundamentplatte und Rauchfang beim Fertighaus nicht im Kaufpreis inbegriffen!

Bei der Lebensdauer von Fertighäusern aus Holz hat eine Angleichung an jene von Baumeisterhäusern stattgefunden. Trotzdem kann weiterhin von einer höheren Wertbeständigkeit eines Baumeisterhauses ausgegangen werden. Der klassische Ziegelbau ist in der heimischen Bau- und Wohnkultur seit Generationen fest verankert. Nicht zuletzt wegen der hohen Flexibilität, die Renovierungsarbeiten begünstigt, wird auch in Zukunft für ein gebrauchtes Baumeisterhaus am Markt wahrscheinlich ein höherer Preis zu erzielen sein als für ein gebrauchtes Fertighaus in Leichtbauweise.

Konkursrisiko

Geht das beauftragte Unternehmen in Konkurs, verliert man seine Gewährleistungsrechte als Bauherr sowohl beim Baumeisterhaus als auch beim Fertighaus. Um den finanziellen Schaden im Fall eines Konkurses in Grenzen zu halten, sollten da wie dort möglichst keine bzw. nur geringe Vorauszahlungen vereinbart werden (Näheres, auch zur Absicherung von

Vorauszahlungen, auf ► Seite 94). Der Konkurs einer Fertighausfirma vor Fertigstellung des Gebäudes wird meist das Ende Ihres konkreten Hausprojektes bedeuten. Ob etwa ein bereits errichtetes Fundament mit den Wandelementen einer anderen Firma kompatibel sein wird, ist mehr als fraglich. Einfacher wird es sein, ein halb fertiges Baumeisterhaus mit einer anderen Firma fertig zu bauen.

Wohnen in der Gruppe

Auch Doppelhäuser und Reihenhäuser können in Fertigbauweise errichtet werden. Manche Wohnbauförderungsvorschriften sehen eine höhere Förderung bei flächensparender, verdichteter Bauweise vor. Planungs- und Aufschließungskosten können aliquot aufgeteilt werden, was zu einer weiteren Kosteneinsparung führt. Zu bedenken ist allerdings, dass immer dann, wenn mehrere Gebäude oder Gebäudeeinheiten auf einem einzigen Grundstück (eine Einlage im Grundbuch, ► Seite 30) neu errichtet werden, Alleineigentum nicht möglich ist. Erwerben Sie ein solches Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte, werden Sie Miteigentümer an der Gesamtliegenschaft. Das ausschließliche Nutzungsrecht an einem Objekt der Anlage wird Ihnen aufgrund einer Benützungsvereinbarung eingeräumt. Eine Sonderform des Miteigentums ist das Wohnungseigentum. Wird Wohnungseigentum an einer Liegenschaft mit mehreren Objekten (beispielsweise einer Reihenhausanlage) begründet, ist das Verhältnis zwischen den Miteigentümern nicht nur vertraglich, sondern sehr weitgehend auch gesetzlich geregelt (Wohnungseigentumsgesetz 2002).

Das Wohnen in der Gruppe kann viele soziale Kontakte bringen. Unter Umständen ist eine gemeinsame Kinderbetreuung möglich. Oft sind Gemeinschaftsräume und -flächen vorhanden, wodurch unterschiedliche Freizeitaktivitäten ermöglicht werden – aber nicht jeder ist ein Gesellschaftsmensch. Es könnte auch turnusmäßige Verpflichtungen zum Wohle aller geben. Ziemlich sicher ist mit Einschränkungen in der Gartengestaltung und Gartenbenutzung zu rechnen. Und gelegentlich werden Sie sich in Fragen der Liegenschaftsverwaltung einer Mehrheitsentscheidung unterordnen müssen.

Die Mitgliedschaft im Fertighausverband beruht auf freiwilliger Basis

In Miteigentümergelegenheiten (das können auch mehrere frei stehende Fertighäuser auf einem gemeinsamen Grundstück sein) werden die laufenden Bewirtschaftungskosten der gesamten Liegenschaft (Wassergebühren, Versicherungskosten etc.) auf alle Mit-/Wohnungseigentümer aufgeteilt. Für die Kosten künftiger Erhaltungsarbeiten ist eine Rücklage anzusparsen. Vereinbarungen über die Verteilung von Bewirtschaftungskosten und Erhaltungspflichten sollten Sie erst nach gründlicher Überprüfung unterschreiben. Eine nachträgliche Abänderung solcher Vereinbarungen ist nur sehr selten durchsetzbar. Für den Fall, dass einzelne Bewohner ihren laufenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft nicht nachkommen, sind Wohnungseigentümer rechtlich übrigens besser abgesichert als (schlichte) Miteigentümer.

Österreichischer Fertighausverband

Mehrere österreichische Fertighausanbieter haben sich zum Österreichischen Fertighausverband (ÖFV) zusammengeschlossen. Es ist eine Mitgliedschaft auf freiwilliger Basis, daher sind nicht alle Fertighausfirmen im Verband organisiert. Richtlinien und Vorgaben des Verbandes sind für die Mitgliedsfirmen bindend. Neben Fertighausanbietern gibt es noch Unternehmen aus der Zulieferindustrie, die sich dem Fertighausverband als außerordentliche Mitglieder angeschlossen haben. Der Fertighausverband fungiert als Interessenvertretung seiner Mitglieder. Seine Tätigkeit hat aber auch für Konsumenten einige Verbesserungen gebracht.

Mindestleistungsstandards

Der Fertighausverband hat maßgeblich an der Entstehung der ÖNORM B 2310 mitgewirkt, die den Begriff Fertighaus definiert. In dieser ÖNORM ist auch festgelegt, welcher Mindestleistungsumfang bei einem „Ausbauhaus“ (Stufe 1), bei einem „belagsfertigen Haus“ (Stufe 2) und bei einem „schlüsselfertigen Haus“ (Stufe 3) von einer Fertighausfirma grundsätzlich erbracht werden soll. Diese Aufstellung von Leistungen soll Preis-

vergleiche erleichtern. Der Verband verpflichtet seine Mitgliedsfirmen allerdings nicht, sich exakt an diese drei Ausbaustufen zu halten. Bei Unterschreitung der jeweiligen Ausbaustufe treffen die Mitgliedsfirmen jedoch besondere Hinweispflichten. Wird selbst der Leistungsumfang der Stufe „Ausbauhaus“ (Stufe 1) unterschritten, darf das Gebäude freilich nicht als Fertighaus im Sinne der ÖNORM bezeichnet werden. Näheres zu den Ausbaustufen (und dem jeweiligen Mindestleistungsumfang) finden Sie ab ► Seite 59.

Qualitätskontrolle

Mitgliedsfirmen des Österreichischen Fertighausverbandes müssen jedenfalls einen gültigen Überwachungsauftrag mit einem unabhängigen Prüfinstitut abgeschlossen haben. Kontrolliert wird zweimal jährlich, sowohl im Werk als auch auf der Baustelle. Die Ergebnisse der Kontrollen werden einer unabhängigen Prüfungskommission vorgelegt und bei positiven Ergebnissen wird das „Gütezeichen Fertighaus“ verliehen. Dies allerdings ausschließlich an Verbandsmitglieder.

Für Fertighausfirmen die nicht Mitglied dieses Verbandes sind, kommt ebenfalls ein Prüfzeichen in Betracht, nämlich das „Austria Gütezeichen“. Es wird nicht vom Fertighausverband vergeben, sondern von der Österreichischen Arbeitsgemeinschaft zur Förderung der Qualität.

Ombudsmann

Für Unklarheiten oder Streitfragen zwischen Fertighausunternehmen und Konsumenten hat der Fertighausverband eine Servicestelle eingerichtet, die kostenlos in Anspruch genommen werden kann. Als Ombudsmann für Fertighäuser ist ein unabhängiger Ziviltechniker bestellt. Er soll helfen, Missverständnisse aufzuklären und Konflikte außergerichtlich beizulegen. Dieser Service steht nur den Kunden von Mitgliedern des Fertighausverbandes zur Verfügung.



Der Ombuds-
mann soll helfen,
Konflikte außer-
gerichtlich
beizulegen

Fixpreisgarantie und Beschränkung der Anzahlung

Um den Auftraggeber vor eventuellen Preiserhöhungen zwischen Auftragserteilung und Endabrechnung zu bewahren, hat der Fertighausverband für seine Mitgliedsfirmen festgelegt, dass der Vertrag für das vereinbarte Leistungspaket (zumindest) für eine Dauer von zwölf Monaten eine Fixpreisgarantie vorsehen soll. Weiters sollen die Mitgliedsfirmen (wenn überhaupt) maximal 10 Prozent der Kaufsumme als Anzahlung (1. Teilzahlung) mit ihren Kunden vereinbaren. Grundsätzlich können solche Vertragsklauseln auch mit Fertighausfirmen ausgehandelt werden, die nicht Mitglied dieses Verbandes sind. Näheres zu Fixpreisgarantie und Zahlungsmodalitäten finden Sie ab ► Seite 93.

Bauweise

Der Großteil der Fertighäuser besteht aus Holz. Aber auch Wohnbeton und Ziegel kommen zum Einsatz.

Fertighäuser aus Holz

Über 80 Prozent aller österreichischen Fertighäuser sind Holzhäuser. Die häufigste Konstruktionsform ist die **Holzrahmenkonstruktion** (Holzverbundbauweise). Hier werden Kanthölzer zu einem stabilen Holzrahmen (Holzriegel) zusammengefügt, der das Tragegerüst der Wandelemente bildet. Der Holzrahmen wird außenseitig beplankt, der Zwischenraum mit Isolationsmaterial (z.B. Mineralwolle) ausgefüllt. An der Innenseite wird eine Dampfbremse angebracht, die ein Durchfeuchten der Wände verhindert. Anschließend wird der Holzrahmen auch an der Innenseite durch Beplankung geschlossen. Diese Beplankung erfolgt in der Regel mit Gipskarton oder Gipsfaserplatten. An der Außenseite der Wandelemente wird zumeist eine klassische Vollwärmeschutzfassade angebracht.

Bei der **Holzfachwerkkonstruktion** bleiben die tragenden Holzelemente sichtbar. Die tragende Konstruktion wird als Skelett ausgeformt.

Die Ausfachung zwischen den tragenden Teilen erfolgt in gleicher Weise wie bei der Holzrahmenkonstruktion. Die Holzfachwerkkonstruktion bietet sich vor allem bei der Verwendung großflächiger Glaselemente an.

Bei der **Holztafelkonstruktion** werden Holzbretter zu Platten und diese Platten zu Vollholzwänden verleimt. Diese Vollholzwände bilden die tragende Struktur des Fertighauses. Zur besseren Dämmung bleiben Luftkanäle in der Konstruktion. So entstehen mehrschichtige Massivholz-Außenwandkonstruktionen. An der Gebäudeinnenseite der Vollholzwand werden Gipskarton- oder Gipsfaserplatten aufgebracht, an der Außenseite kann eine klassische Vollwärmeschutzfassade angebracht werden.

Holz ist ein schlechter Wärmeleiter, weshalb auch mit geringen Wandstärken sehr gute Wärmedämmwerte erreicht werden können. Wegen der geringen Speichermasse wird es in Fertighäusern aus Holz schnell warm. Ein großer Vorteil, wenn das Gebäude nicht ständig bewohnt wird. Umgekehrt können diese Häuser in der heißen Jahreszeit zur Überhitzung neigen, was eine ausreichende Beschattungsmöglichkeit erforderlich machen kann. Gebäude in Leichtbauweise weisen oft auch eine höhere Trockenheit der Innenraumluft auf. Dem kann aber z.B. durch eine kontrollierte Wohnraumbelüftung entgegengewirkt werden.

Auch bei dünnen Außenwänden ist eine gute Dämmung möglich

Hellhörig

Die Schallisolierung innerhalb des Gebäudes ist oft nicht ideal. Verbesserungen hinsichtlich Körperschallübertragung zwischen den Geschoßen können zusätzliche Maßnahmen wie Beschüttungen oder Estriche und die richtige Wahl des Bodenbelages bringen. Vor allem im verkleideten Konstruktionsbereich ist für Schutz gegen Pilz- und Insektenbefall zu sorgen. Auch sind Imprägnierungen gegen Feuchtigkeit notwendig. Hier ist besonders wichtig, dass Sie genaue Auskunft darüber verlangen, welche Substanzen und Materialien zur Anwendung kommen.

Vorsicht, Feuchtigkeit!

Zur Vermeidung von Schäden und Mängeln bei Wohnhäusern aus Holz wurde in Österreich die ÖNORM B 2320 erstellt, die eine Vielzahl technischer Standardvorgaben enthält. Eine ausdrückliche vertragliche Ver-

Hochwasser kann
zu gravierenden
Schäden führen

Einbarung der technischen Vorgaben dieser ÖNORM kann Ihnen Reklamationen bei späteren Mängeln erleichtern. Schon geringfügiger Feuchtigkeitseintritt führt, wenn er unbemerkt über längere Zeit erfolgt, zu erheblichen Schäden an den tragenden Holzkonstruktionen. Eine entsprechende Abdichtung, besonders an den Bauteilanschlüssen, ist daher wichtig.

Als Fertighausbesitzer sollten Sie unbedingt darüber informiert sein, ob irgendwo am Gebäude Wartungsfugen bestehen, die periodisch zu kontrollieren und im Bedarfsfall zu erneuern sind. Hochwasser kann bei Fertighäusern in Leichtbauweise (Holz) gravierende Schäden verursachen; etwa wenn sich das Dämmmaterial in den Wandelementen mit Wasser vollsaugt und eine Trockenlegung dadurch erschwert wird. In einem solchen Fall muss die innenseitige Beplankung abgenommen und das Dämmmaterial dahinter ausgetauscht werden. Herkömmliche Eigenheim- und Haushaltsversicherungen decken das Risiko aus einer Hochwasserkatastrophe wenn überhaupt nur mit geringen Summen bis maximal 10.000 Euro ab. Umfassender Versicherungsschutz für Hochwasserschäden wird nicht angeboten.

Fertighäuser aus Wohnbeton oder Ziegeln

Fertighäuser können auch aus massiven Baustoffen bestehen. Bei der **Wohnbetonbauweise** werden in der Werkhalle Leichtbaustoffe mit Zement gebunden und in Schalungen zu geschoßhohen Teilen gegossen. Die Zusammensetzung des Betons ist je nach Hersteller verschieden. Statt Schotter werden Leichtbaustoffe (z.B. Tonkügelchen) verwendet. Die Leerverrohrung für die Installationsleitungen erfolgt bereits bei der Herstellung des Wandelementes im Gussverfahren.

Bei der **Ziegelelementbauweise** werden im Werk klassische Hohlziegel zu geschoßhohen Wandelementen zusammengefügt und zur Baustelle ausgeliefert. Stahllarmierungen sorgen hier für die nötige Stabilität. Grob- und Feinputz werden bei Fertighäusern aus Wohnbeton oder Ziegeln nach der Montage in Kombination mit einem Dämmverbundsystem aufgetragen. Technisch möglich sind für die Fassadengestaltung auch Holzschalungen.

Fertighäuser aus massiven Baustoffen weisen grundsätzlich sehr gute bauphysikalische Eigenschaften auf. Nach der Austrocknungsphase, die zumeist eine längere Bauzeit als bei Fertighäusern aus Holz bedingt, entsteht nicht zuletzt wegen der höheren Speichermasse, die temperatursausgleichend wirkt, ein angenehmes Raumklima.

Bei Schallschutz und Wärmedämmung können Fertighäuser aus Wohnbeton oder Ziegeln sehr gute Werte, ähnlich dem Baumeisterhaus, erreichen. Wegen des hohen Gewichts der Bauteile kann es auf manchen Zufahrtswegen allerdings zu Problemen bei der Anlieferung der Fertigelemente zur Baustelle kommen.

Fertighäuser in kombinierter Bauweise

Es gibt nicht nur Fertighäuser aus Holz, Wohnbeton und Ziegeln, sondern auch solche, die in gemischter Bauweise entstehen. Hier werden die bereits erwähnten (Grund-)Bauweisen durch Verwendung verschiedener Materialien kombiniert. So gibt es z.B. Fertighäuser in Holzrahmenkonstruktion mit zusätzlicher Vormauerung aus Ziegeln oder Naturstein an der Außenseite. Aber auch an der Innenseite einer Holzrahmenkonstruktion kann die Gipskartonbeplankung durch eine Wandschale aus Ziegeln oder Klinker ersetzt werden. Technisch möglich sind auch Wandelemente in Holzrahmenkonstruktion mit einer zwischen den Beplankungsschichten bereits integrierten schmalen Ziegelschicht. Mitunter werden auch Wandelemente angeboten, die anstelle von konstruktiven Holzteilen solche aus Stahl, Aluminium oder Kunststoff enthalten.

A

A-Blatt (Gutsbestandsblatt) 30
Abschlussvollmacht 36
Absicherung des Kaufpreises 48
Altlasten 24
Anbot 34
Angeld 36
Anzahlung 94
Architektenhaus 52
Aufsandungserklärung 47
Ausbauhaus 11, 16, 60
Ausbaukosten 16, 59
Aufschließungskosten 28

B

Bauansuchen 109
Bauarbeitenkoordination 115
Baubewilligung 10, 12
Baumeisterhaus 12
Bauordnung 110
Bausatz 11
Bauträgervertrag 43, 104
Bauüberwachung 120
Bauvorschriften 108
Bauweise 15
Bauwesenversicherung 83
Bauzeit 12
–, Überschreitung 12
B-Blatt (Eigentumsblatt) 31
Bebauungsplan 26
Bedingung, aufschiebende 48, 96, 100
Beglaubigung der Unterschriften 46
Belagsfertiges Haus 63
Benützungsvereinbarung 15
Beschattung 55
Besichtigungsschein 34
Bewirtschaftungskosten 16
Bezirkshauptmannschaft 26
Blockhaus 11
Bodenbeschaffenheit 24
Brandwiderstandsdauer 71

C

C-Blatt (Lastenblatt) 31
Checkliste
– Grundstückskauf 29
– Raumplanung 66

D

Dampfbremse 11, 18
Darlehen 42, 81
Dämmstoffe 58
Dienstbarkeiten 31
Doppelhaushälfte 15
Doppelmakler 36

E

Eigentumsblatt (B-Blatt) 31
Einreichunterlagen 11
Eintragungsgebühr 28, 41
Eintragungsgrundsatz 32
Einwendungen, nachbarrechtliche 112
Elektroinstallationen 75
Energieausweis 85
Energiekennzahl 53, 73
Energie-Plus-Haus 56
Erdstrahlung 25
Erdwärme 55
Erhaltungsarbeiten 16

F

Fertighausverband 16
Fertigkeller 68
Fertigstellungsmeldung 114, 121
Finanzamt 41
Finanzierung 79
Fixpreisgarantie 18
Fixpreisvereinbarung 93
Flächenwidmung 26, 31
Förderungen 15, 83
Fremdwährungskredit 82
Fundamentplatte 66

G

Garantie 122
Generalunternehmer 122
Geometer 27, 43
Gewährleistung 122
Gewährleistungsbefehle 126
Gewährleistungsfrist 123
Grundbuch 30
–, Auszug 30
–, Eintragungsgebühr 28, 41
Grunderwerbsteuer 28, 41, 45
Grundstückskauf 24

Gutsbestandsblatt (A-Blatt) 30
Gütezeichen 17

H

Haftrücklass 124
Hauptbuch (Grundbuch) 30
Haustürgeschäft 101
Heizwärmebedarf 54
Himmelsrichtungen 24
Hochwasser 20
Holzfachwerkkonstruktion 18
Holzrahmenkonstruktion 18
Holztafelkonstruktion 18
Hypothek 31

I

Immobilienmakler 33
Inkassovollmacht 36
Installationen 74
Interessenvertretung 16

K

Kamin 69
Kaufanbot 34
Kaufvertrag
–, Fertighaus 91
–, Grundstück 45
Keller 66
Konkurs 14
Kreditvertrag 81

L

Lastenblatt (C-Blatt) 31
Leichtbauweise 10
Leistungsumfang 92
Luftdichtheit 74
Luftfang 70
Luftschalldämmung 72

M

Makler 33
Maklerprovision 38
Mängel 122
Mindestleistungsumfang 11, 16, 60
Miteigentum 15 f.
Musterhaussiedlung 131

N

Namensrangordnung 48

Nebenkosten 28, 40
Niedrigenergiehaus 53
Notar 41, 48
Nullenergiehaus 56
Nutzungsrecht 15

O

Ombudsmann 17, 19, 63
Ökohaus 57
ÖNORM 11, 16

P

Parzellierung 31
Passivhaus 55
Pauschalhonorar 42
Pfandrecht 42
Photovoltaik 56, 58
Planung 13, 65
Pönale 98
Prioritätsprinzip 32
Provision
–, Anspruch 38
–, Höhe 39

R

Radiästhet 25
Rangordnungsbescheid 47
Rechtsanwalt 41, 48
Reihenhaus 15

Rohbauversicherung 83
Rücklage 16
Rücktrittsrecht 40, 100

S

Sanitärinstallationen 74
Schadenersatz 125
Schalldämmung 19, 72
Sicherungsmodelle 44
Solarkollektoren 56, 58
Storno 99

T

Tagebuchzahl (Grundbuch)
31
Teilungsplan 27
Treuhandvereinbarung 48
Treuhande 45, 48
Trittschall 72
Typenhaus 52

U

Unbedenklichkeitsbescheinigung
41
Unterschriftenbeglaubigung 41
Urkundensammlung
(Grundbuch) 32
U-Wert 54, 73
Übergabetermin 12

V

Veräußerungs- und
Belastungsverbot 31
Vermittlung
–, Auftrag 33
–, Provision 38
Versicherung 83
Verzinsung 81
Verzug 104
Vorbehalte 35, 95

W

Wartungsfugen 20
Wärmebrücke 54
Wärmedämmung 54, 73
Wärmerückgewinnung 55
Wegerecht (Dienstbarkeiten)
31
Wertbeständigkeit 14
Windrichtung 25
Wohnbauförderung 83
Wohnbetonbauweise 20
Wohnungseigentum 15

Z

Zahlungskonditionen 94
Ziegelementbauweise 20
Zinsen 49, 81
Zinssatz 83

Fertighaus & Recht, 2. Auflage

Ein eigenes Haus steht auf der Wunschliste der Österreicher nach wie vor ganz oben. Und für viele scheint das Fertighaus der einfachste Weg zu sein, rasch und vor allem preisgünstig zu einem Eigenheim zu kommen. Aber das Angebot ist enorm: Vom schlichten fertig montierten Rohbau bis zum schlüsselfertigen Haus, vom bescheidenen Gartenhäuschen bis zur luxuriösen Designerbleibe ist alles drin. Doch was bedeuten Begriffe wie Typenhaus, Ausbauhaus, Architektenhaus eigentlich? Sind auch bei einem Fertighaus individuelle Wünsche möglich? Und heißt schlüsselfertig, dass Sie nach Fertigstellung gleich einziehen können? In unserem schon in 2. Auflage erscheinenden Buch erfahren Sie, welche Vorteile, aber auch welche Nachteile ein Haus von der Stange hat. Worauf Sie bei Bauweise und Ausstattung achten müssen. Womit Sie, wenn Sie einen Vertrag abschließen, buchstäblich rechnen dürfen. Und was Sie tun können, wenn es zu Problemen kommt. Damit aus Ihrem Traumhaus kein Albtraum wird.

Martin Gruber ist Wohnrechtsexperte und Fachbuchautor, mehrere Publikationen im KONSUMENT-Verlag zum Thema Wohnrecht und Immobilien. Er ist langjähriger Mitarbeiter der „Mobilen Gebietsbetreuung“ in Wien und Vorstandsmitglied einer Mieterorganisation.

Erwin Bruckner ist Jurist mit Spezialgebiet Miet- und Wohnrecht und langjähriger praktischer Erfahrung auf diesem Gebiet, die er sich bei verschiedenen öffentlichen Beratungseinrichtungen aneignen konnte.

Verein für Konsumenteninformation, Wien
www.konsument.at

ISBN 978-3-99013-017-9



€ 14,90

P.b.b. Verlagspostamt 1060 Wien, Erscheinungsort Wien. 02Z031019 M