FERTIGHAUS MIT HERZ

Fertighausanbieter vergleichen: Checkliste und 20 Fragen

> **Offen gesagt:** Fertighaus mit Herz ist kein Vergleichsportal. Wir beraten zu den Häusern eines Premium-Fertighausherstellers, den wir vertreten. Diese Checkliste ist trotzdem so geschrieben, dass Sie damit jeden Anbieter prüfen können, auch uns.

Schritt 1: Vorauswahl treffen

- ☐ Bauweise: Holzständer- oder Holztafelbau, Massivfertighaus oder Mischformen? Fragen Sie nach Wandaufbau und Stärke der tragenden Konstruktion.
- ☐ Haustypen: Hat der Anbieter Ihren Haustyp im Programm, etwa Bungalow, Stadtvilla oder Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung?
- ☐ Planung: Typenhaus mit wenigen Änderungen oder individuelle Planung? Was kosten Grundrissänderungen?
- ☐ Ausbaustufen: Gibt es Ausbauhaus, Technikfertig und schlüsselfertig, und was steckt jeweils drin?
- ☐ Liefergebiet: Baut der Anbieter in Ihrer Region, und wer ist vor Ort zuständig?
- ☐ Erleben: Können Sie ein Musterhaus besichtigen oder an einer Werksführung teilnehmen?

Schritt 2: Angebote vergleichbar machen

- ☐ Gleiche Wohnfläche, gleiche Ausbaustufe, gleicher Energiestandard?
- ☐ Bodenplatte oder Keller enthalten, und unter welchen Annahmen zu Gelände und Baugrund?
- ☐ Welche Positionen stehen als „bauseits“ oder „optional“ im Angebot?
- ☐ Was ist mit Erdarbeiten, Hausanschlüssen, Gerüst, Baustrom und Außenanlagen?
- ☐ Welche Budgets gelten für Böden, Fliesen und Sanitär in der Bemusterung?

Schritt 3: Vertrag und Sicherheit prüfen

- ☐ Baubeschreibung: Beim Verbraucherbauvertrag muss der Anbieter eine Baubeschreibung mit den wesentlichen Eigenschaften des Hauses vorlegen (§ 650j BGB). Je konkreter, desto besser vergleichbar.
- ☐ Festpreis: Für welchen Zeitraum gilt der Preis, und welche Vorbehalte öffnen ihn wieder, etwa Bodengutachten oder Auflagen aus der Baugenehmigung?
- ☐ Zahlungsplan: Zahlungen sollten dem Baufortschritt folgen. Abschlagszahlungen dürfen beim Verbraucherbauvertrag insgesamt 90 % der vereinbarten Vergütung nicht übersteigen (§ 650m BGB).
- ☐ Bauzeit: Gibt es einen verbindlichen Fertigstellungstermin oder eine verbindliche Bauzeit?
- ☐ Vorbehalte: Kann der Vertrag unter Vorbehalt von Finanzierung, Grundstück oder Baugenehmigung geschlossen werden?
- ☐ Gewährleistung: In der Regel fünf Jahre ab Abnahme (§ 634a BGB). Gibt es zusätzliche Garantien, und worauf genau?

Schritt 4: Konstruktion und Qualität prüfen

- [ ] Wandaufbau: Wie stark ist die tragende Konstruktion, wie wird gedämmt, wie ist die Wand innen beplankt?
- [ ] Holz: Wie wird das Konstruktionsholz getrocknet, und werden chemische Holzschutzmittel eingesetzt?
- [ ] Luftdichtheit: Ist ein Blower-Door-Test vorgesehen, und in welcher Ausbaustufe?
- [ ] Schallschutz: Wie sind Geschossdecken und Innenwände aufgebaut?
- [ ] Haustechnik: Welche Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung sind enthalten, und wer wartet sie später?

Schritt 5: Menschen und Ablauf kennenlernen

- [ ] Haben Sie feste Ansprechpartner von der Planung bis zur Übergabe?
- [ ] Wer übernimmt die Bauleitung, und wer montiert das Haus?
- [ ] Wie läuft die Bemusterung ab, und wie lange dauert sie?
- [ ] Können Sie mit Bauherren sprechen, die kürzlich mit dem Anbieter gebaut haben?
- [ ] Dürfen Sie einen externen Bausachverständigen in Ihrem Auftrag zu wichtigen Terminen mitbringen?

20 Fragen für das Erstgespräch: Antworten im Vergleich

Notieren Sie die Antworten jedes Anbieters. Lassen Sie wichtige Zusagen schriftlich bestätigen.

Frage	Anbieter A	Anbieter B	Anbieter C
1. Welche Leistungen sind im Preis enthalten, und welche stehen als bauseits im Angebot?			
2. Ist die Bodenplatte enthalten, und für welche Gelände- und Bodenverhältnisse gilt der Preis?			
3. Was passiert mit dem Preis, wenn das Bodengutachten etwas anderes zeigt?			
4. Wie lange gilt der Festpreis, und ab wann?			
5. Welche Preisvorbehalte stehen im Vertrag?			
6. Kann ich den Vertrag unter Vorbehalt der Finanzierung oder Baugenehmigung schließen?			
7. Wie sieht der Zahlungsplan aus, und an welchen Baufortschritt sind die Raten gekoppelt?			
8. Welche Sicherheit erhalte ich bei der ersten Abschlagszahlung?			
9. Gibt es einen verbindlichen Fertigstellungstermin?			
10. Wer erstellt Bauantrag, Statik und Wärmeschutznachweis, und ist das im Preis?			
11. Was kosten Grundrissänderungen?			
12. Welche Budgets gelten in der Bemusterung für Böden, Fliesen und Sanitär?			
13. Welche Heizung und Lüftung sind enthalten?			
14. Wie ist die Außenwand aufgebaut, und wie stark ist die tragende Konstruktion?			
15. Ist ein Blower-Door-Test vorgesehen?			
16. Wer ist mein Ansprechpartner während der Bauphase?			
17. Wer montiert das Haus, und wer übernimmt die Bauleitung?			
18. Wie läuft die Abnahme ab?			
19. Welche Gewährleistung und welche Garantien gibt es, und worauf genau?			
20. Kann ich ein Musterhaus oder die Produktion besichtigen?			

Stand November 2026. Orientierung, keine Rechtsberatung. Verbindlich sind Baubeschreibung, Vertrag und Leistungsbeschreibung des jeweiligen Anbieters. Online mit Erklärungen: www.fertighaus-mit-herz.de/ratgeber/fertighausanbieter-vergleichen · Angebote Position für Position prüfen: www.fertighaus-mit-herz.de/angebote-vergleichen · info@fertighaus-mit-herz.de