



Fertighaus: Kaufen und Bauen

10 Punkte, die Sie beachten sollten!

Fertighaus: Kaufen und Bauen

**10 Punkte, die Sie beachten
sollten!**

INHALT

Vorweg	4
1. Welches Grundstück haben Sie zur Verfügung?	5
2. Wie viel Fertighaus können Sie sich leisten?	9
3. Welche Vertragsinhalte sollen Sie unterzeichnen?	15
4. Welche Leistungen erhalten Sie?	19
5. Um was müssen Sie sich selber kümmern?	22
6. Wie sieht der Zahlungsplan aus?	24
7. Wer überwacht die Baustelle?	26
8. Was ist eigentlich bei Mängeln zu tun?	29
9. Was ist eine Bauabnahme und warum ist sie so wichtig?	32
10. Was passiert während der Gewährleistungszeit – und was danach?	35
Zum Schluss	38



Vorweg

Bevor Sie an den Kauf und Bau eines Fertighauses gehen, sollten Sie einige wichtige Dinge wissen. Denn ohne dieses Wissen können Sie relativ schnell in eine Situation geraten, die Ihnen erhebliche Probleme bereiten kann. Es können dann sogar rechtliche Handlungen notwendig werden.

In diesem E-Book erhalten Sie wichtige Informationen zu zumindest 10 Punkten, die Sie auf alle Fälle beachten sollten, bevor Sie an den Kauf und Bau eines Fertighauses gehen.

Überall dort, wo es sinnvoll ist, wird dabei auf den Ratgeber „[Kauf eines Fertighauses oder Massivhauses](#)“ oder andere Ratgeber der Verbraucherzentrale verwiesen, die umfassende Hilfe bieten, um strukturiert an ein solches Kauf- und Bauvorhaben heranzugehen.



1. Welches Grundstück haben Sie zur Verfügung?

Bevor Sie auf die Suche nach einem Haus gehen, ist die erste Frage natürlich: Haben Sie auch tatsächlich ein geeignetes Grundstück zur Verfügung? Geeignet heißt, dass es baurechtlich und bautechnisch auch die Voraussetzungen bietet, die Sie benötigen, um es zu bebauen – und dass es Ihnen auch tatsächlich schon gehört, Sie also im Grundbuch eingetragener Eigentümer sind.

In klassischen Neubaugebieten sind die Grundstücke zur Bebauung oft vorbereitet, in komplexen Bestandslagen ist das nicht immer der Fall. Vielleicht muss sogar noch ein Bestandsgebäude abgerissen werden. Auch dafür ist in aller Regel eine Genehmigung notwendig, soweit es sich nicht um ein landwirtschaftliches Nebengebäude handelt, die davon üblicherweise ausgenommen sind.

Aber auch in Neubaugebieten können sich erhebliche baurechtliche Fragen stellen. Wenn beispielsweise eine bestimmte Dach-

form oder Dachneigung vorgeschrieben ist oder eine Begrenzung des Baukörpers auf vielleicht nur eineinhalb Geschosse etc.

Das zentrale Dokument, um diese Fragen zu beantworten ist ein sogenannter Bebauungsplan, auch B-Plan genannt. Er wird als Satzung von den zuständigen Gemeinden erlassen und ist in aller Regel offen einsehbar, entweder digital oder vor Ort, im zuständigen Baurechtsamt. Kreisfreie Städte haben eigene Baurechtsämter, für kleinere Gemeinden in Landkreisen ist das jeweilige Landratsamt zuständig.

Es ist nicht ganz einfach Bebauungspläne zu lesen. Allerdings haben sie immer eine Legende zur Zeichenerklärung, so dass man auch als Laie durchaus den Versuch machen kann, Einsicht zu nehmen und sich die baurechtlichen Vorgaben genauer anzusehen. Bebauungspläne werden meist in einem schriftlichen und einem zeichnerischen Teil festgehalten, bei älteren Bebauungsplänen existiert oft nur ein einfacher zeichnerischer Teil mit ebenso einfacher Legende.

Für viele Grundstücke gibt es aber auch gar keinen Bebauungsplan. Für diese Grundstücke gilt dann § 34 des Baugesetzbuches, nachdem sich der Neubau nach der umgebenden Bebauung richten soll. Das ist natürlich eine sehr weiche Formulierung und Sie kennen selber sicher Beispiele, wo das zwar die rechtliche Planungsgrundlage war, Sie aber überhaupt nicht den Eindruck haben, dass sich ein betreffender Neubau tatsächlich in die unmittelbare Umgebung einfügt. Das liegt an der oft vollkommen subjektiven Auslegung dieser gesetzlichen Regelung durch die zuständigen Genehmigungsbehörden.

Soweit es für Ihr Grundstück also einen Bebauungsplan gibt, gilt dieser, soweit es keinen gibt, können Sie schon mal einen intensiveren Blick auf die unmittelbare Umgebungsbebauung werfen. Im Ratgeber „[Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses](#)“ der Verbraucherzentrale finden Sie ein Beispiel, wie man einen Bebauungsplan liest und was das für die Bebauungsmöglichkeiten heißt.

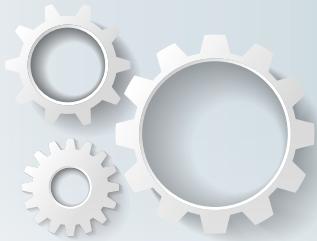
Neben den rechtlichen Bebauungsvorgaben gibt es auch technische Voraussetzungen, die Sie beachten müssen. Entscheidend sind dabei natürlich die Grundstückslage und die Grundstücksgeologie. Ein Hanggrundstück auf Lehmboden ist etwas anderes als ein ebenes Grundstück auf Kiesgrund. Das muss natürlich berücksichtigt werden und kann – bleibt es unberücksichtigt – erhebliche Kosten nach sich ziehen, zum Beispiel wenn später vielleicht doch notwendige aufwendige Gründungen vorgenommen werden müssen, weil die Planung nicht von vornherein auf die Bodenverhältnisse abgestimmt wurde. Die Erkundung des Baugrundes macht man üblicherweise mit einem sogenannten Bodengutachten, das vor allem 3 Informationen liefern soll:

- Bodenklasse
- Bodentragfähigkeit
- Grundwasserstand

Nach wie vor wird sehr oft ohne ein Bodengutachten gebaut. Das geht aber eigentlich nur bei sehr gut bekannten, weitgehend homogenen Böden und wenn möglicherweise die direkten Nachbarn bereits ein Gutachten haben anfertigen lassen. Manchmal hilft auch einfach ein Baggerschurf zu Beginn

der Erdarbeiten, um sich Klarheit zu verschaffen – aber dann kann es natürlich schon zu spät sein, um mit der Planung noch möglichst flexibel reagieren zu können.

Wo Sie Bodengutachter finden und auf was dabei zu achten ist, erfahren Sie im Ratgeber „[Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses](#)“ der Verbraucherzentrale.



2. Wieviel Fertighaus können Sie sich leisten?

Bevor man an den Kauf und Bau eines Fertighauses geht, ist die wichtigste Frage natürlich:

Wie viel Fertighaus kann ich mir überhaupt leisten? Und ganz grundsätzlich: Kann ich mir überhaupt eine Immobilie leisten?

Diese Frage sollten Sie sich gleich am Anfang und sehr gründlich stellen. Das nimmt früh falsche Vorstellungen, spart Zeit und Nerven.

Nachfolgend finden Sie daher ein einfaches Beispiel, wie eine junge Familie ihre Finanzierungsmöglichkeiten auslotet.

Beispiel

Familie Meier möchte ein Fertighaus kaufen und bauen. Es soll nach Herstellerangaben 230.000 Euro kosten. Hierfür hat sie 40.000 Euro Eigenkapital angespart. Zusätzlich kann sie sich

20.000 Euro aus dem Familienkreis leihen. Zusammen macht dies 60.000 Euro. Daraus ergibt sich für Familie Meier zunächst ein Finanzierungsbedarf von 170.000 Euro bei der Bank.

Wie hoch ist die voraussichtliche monatliche Belastung?

Nachdem Familie Meier ihren Finanzierungsbedarf ermittelt hat, stellt sich die Frage, ob sie sich einen Kredit über 170.000 Euro überhaupt leisten kann. Um dies zu beantworten, muss die Familie die monatliche Belastung kennen, die bei einem solchen Kredit auf sie zukommt. Mit dieser Formel ermittelt sie die monatliche Belastung:

$$\frac{\text{Finanzierungsbedarf in Euro} \times (\text{Sollzinssatz in \%} + \text{Tilgungssatz in \%})}{100 \% \times 12 \text{ Monate}}$$

Um die Formel anzuwenden, benötigt Familie Meier den Zinssatz, der ihr von der Bank geboten wird, sowie den Tilgungssatz, den sie wählen möchte. In unserem Beispiel wird bei zehnjähriger Zinsbindung und einer Tilgung von 1 Prozent ein Zinssatz von 3 Prozent offeriert. Daraus ergibt sich folgende Rechnung:

$$\frac{170.000 \text{ Euro} \times (3 \% \text{ Zinssatz} + 1 \% \text{ Tilgung})}{100 \% \times 12 \text{ Monate}} = 566,66 \text{ Euro}$$

monatliche Belastung

Das hört sich prima an! Die monatliche Belastung würde so nur unwesentlich höher sein, als die derzeitige Miete. Die Meiers möchten am liebsten gleich loslegen. Leider wird aber schnell klar, dass sie einige Punkte in ihrer Berechnung vergessen haben.

Die richtige Tilgung

Würde Familie Meier nur mit einem Prozent tilgen, läge die monatliche Belastung zwar nur bei den errechneten 566,66 Euro. Aber eine Tilgung von nur einem Prozent ist in Wahrheit keine Option. Denn letztlich verteuert es den Kredit wegen der längeren Laufzeit des Schuldenabbaus. Angenommen der Zins beträgt nach der 10-jährigen Zinsbindung 6 Prozent, dann dauert es bei anfänglicher Tilgung von 1 Prozent insgesamt 34 Jahre bis zur kompletten Entschuldung. Bei 3 Prozent anfänglicher Tilgung hingegen nur 24 Jahre. Wenn für die Anschlussfinanzierung nach 10 Jahren der Zins auf 6 Prozent steigt, hat dies, unabhängig von der Anfangstilgung, außerdem eine erhebliche Ratensteigerung um monatlich mehrere hundert Euro zur Folge. Wenn Familie Meier dies vermeiden möchte, könnte sie eine längere Zinsbindung wählen, müsste sich dann aber von Anfang an auf einen etwas höheren Zinssatz einlassen.

Wichtig!

Mit den reinen Anschaffungskosten des Fertighauses ist es nicht getan. Hinzu kommen Nebenkosten: Von der Grunderwerbsteuer des Grundstücks über die Notargebühren zum Kauf des Grundstücks bis hin zu Eintragungsgebühren im Grundbuch und einer möglichen Maklerprovision, wenn ein solcher bei der Grundstückssuche eingeschaltet war. Alles in allem muss Familie Meier allein für die Nebenkosten mit 10 Prozent der Kaufkosten des Grundstücks rechnen.

Zusätzliche Kostenrisiken

Nach genauerem Hinsehen stellt Familie Meier fest, dass das Fertighaus „ab OK Bodenplatte“ angeboten wird und alle Versorgungsleitungen nur „bis 1 Meter vor Außenkante Haus“ geführt werden. „OK Bodenplatte“ heißt Oberkante Bodenplatte. Das bedeutet: Alles unterhalb und inklusive dieser Bodenplatte muss Familie Meier selbst erbringen. Ferner alle Hausanschluss und alle Hausausleitungen.

Einen Keller will Familie Meier zwar nicht, aber die Bodenplatte muss gelegt werden, dazu sämtliche Zuleitungen zum Haus und die Kanalanschlüsse aus dem Haus, samt Kontrollschacht, außerdem Zuwegungen, Hauszugangstreppe, Terrasse und Garage sowie ein einfacher Gartenzaun. Ergebnis: 50.000 Euro zusätzlich fallen dafür mindestens nochmal an.

Der realistische Finanzierungsbedarf läge also nicht bei 230.000 Euro, sondern würde sich so errechnen:

Objektkosten:	230.000 Euro
Nebenkosten:	23.000 Euro
Zusatzkosten:	50.000 Euro
Summe:	303.000 Euro

Daraus ergibt sich folgender Finanzierungsbedarf:

Finanzierungskosten:	303.000 Euro
abzgl. Privatkapital:	60.000 Euro
Finanzierungsbedarf gesamt:	243.000 Euro

Die tatsächliche monatliche Belastung

Setzt man für den Finanzierungsbedarf von 243.000 Euro nun einen Zinssatz von 3 Prozent und eine Tilgung von 3 Prozent an, ergibt sich daraus als monatliche Belastung:

$$\frac{243.000 \text{ Euro} \times (3 \% \text{ Zinssatz} + 3 \% \text{ Tilgung})}{100 \% \times 12 \text{ Monate}} = 1.215 \text{ Euro}$$

monatliche Belastung

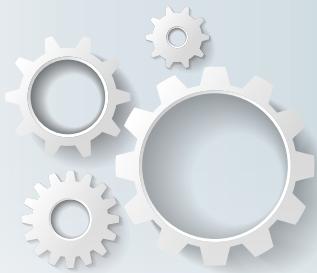
Die realistische monatliche Belastung für Familie Meier beträgt also nicht 566,66 Euro, wie zunächst errechnet, sondern kann mit 1.215 Euro mehr als doppelt so hoch sein. Hinzu kommt, dass die Finanzierung völlig aus dem Ruder laufen würde, wenn der Zinssatz bei einer Anschlussfinanzierung von 3 auf 6 Prozent steigen würde. Nicht zu vergessen sind die privaten Tilgungen an den Familienkreis – je nach Vereinbarung. Denn auch diese geliehenen 20.000 Euro müssen ja zurückgezahlt werden. Falls dann, nach der Gewährleistungszeit, zusätzlich eine notwendige größere Reparatur, etwa der Haustechnik, anstünde, könnte die Finanzierung sogar ernsthaft gefährdet werden.

Die umfassende und realistische Berechnung der Finanzierung inklusive aller Nebenkosten fällt für Familie Meier also nicht mehr so positiv aus, wie zunächst geglaubt. Und dabei sind die Wohnnebenkosten, wie Wasser-, Strom- und Heizkosten, noch nicht erfasst.

Die junge Familie entschließt sich deshalb, mit schnellen und schönen Finanzierungsrechnungen, die ihr vorgelegt werden, sehr vorsichtig zu sein. Das Beispiel zeigt, dass man an Finanzierungsrechnungen von Immobilien mit großer Vorsicht herangehen muss. Eine erste, substantielle Hilfe kann hierbei der Ratgeber „[Meine Immobilie finanzieren](#)“ der Verbraucherzentrale sein. Es ist sinnvoll, diesen einmal in Ruhe durchzu-

arbeiten, um sich selbst Klarheit darüber zu verschaffen, ob die eigene Finanzierung ehrlich gerechnet klappen kann.

Leider genügt die theoretische Finanzierungsrechnung aber nicht. Denn je nachdem, welches Fertighaus man zu welchen Bedingungen kauft, können zusätzliche Kostenrisiken auftauchen. Bauherren von Fertighäusern sind zum Beispiel häufig mit Bauverzögerungen konfrontiert, wenn externe Vorleistungen – etwa der Kellerbau oder die Bodenplatte – nicht rechtzeitig fertig werden. Das kann rasch zu einer finanziellen Doppelbelastung führen: Zum einen muss dann die Miete gezahlt werden, zum anderen muss der Kredit abgetragen werden. Wer in dieser Situation keine klaren Regelungen im Bauvertrag hat, ist dem Bauunternehmen ausgeliefert. Um Verbrauchern dabei zu helfen, solche Kostenrisiken zu erkennen, hat die Verbraucherzentrale den Ratgeber „[Kosten- und Vertragsfallen beim Bauen](#)“ herausgegeben. Er enthält über 150 Checkblätter zur Kosten- und Vertragsprüfung eines Bauvorhabens.



3. Welche Vertragsinhalte sollen Sie unterzeichnen?

Verträge mit Fertighausherstellern sind eigentlich Kauf- und Bauverträge in einem. Es gilt aber das Werkvertragsrecht des BGB – und hier exakt das sogenannte Verbraucherbauvertragsrecht. Es wurde 2018 eingeführt und soll Verbraucher besser vor Risiken bei Bauvorhaben schützen. Einiges wurde damit tatsächlich verbessert, vieles aber auch überhaupt nicht. Bauen ist nach wie vor ein erhebliches Risiko und diesem Risiko kann man nur mit einem guten Vertrag begegnen.

Die meisten Verbraucher unterzeichnen die Verträge, die ihnen vorgelegt werden, ungeprüft. Schon der Spruch eines Vertreters, wie etwa „*Diese Regelungen sind so üblich im Bauwesen*“ reicht den meisten Verbrauchern, um das vorgelegte Vertragswerk gar nicht erst in Frage zu stellen. Ein schwerer Fehler. Denn die meisten Kauf- und Bauverträge, die vorgelegt werden, sind teils erheblich zu Lasten von Verbrauchern gestaltet.

Wer sich noch nie mit dem Bauvertragsrecht befasst war und noch nie einen Bauvertrag überhaupt gesehen hat, weiß in aller Regel natürlich auch gar nicht, was er da gerade unterzeichnet. Und das kann schwerwiegende Folgen haben: Von vollkommen unzureichenden Leistungsbeschreibungen (siehe unter Punkt 4) über vollkommene Unklarheit zu den tatsächlich Beteiligten (etwa Subunternehmerketten beim Hausausbau) bis hin zu hochriskanten Zahlungsplänen (siehe unter Punkt 6) können Sie auf alles Möglich treffen.

Um sich dagegen wirksam abzusichern, müssen Sie Aufbau und Wirkung von Bauverträgen verstehen. Erst wenn Ihnen das gelingt, sind Sie in der Lage einen solchen Vertrag auch bewusst zu unterzeichnen.

Ein einziges Beispiel soll Ihnen einmal die Tragweite einer ganz kleinen Regelung aufzeigen, die oft nur in einem Nebensatz erwähnt wird:

Sie lesen im Bauvertrag, dass das Unternehmen für die Zeit des Bauvorhabens das Hausrecht auf der Baustelle erhalten wird. Sie denken sich: „*Klar, scheint logisch*“ und übersehen damit, dass Sie in der Folge, ohne die Erlaubnis des Unternehmens, nicht einmal mehr ein Betretungsrecht für Ihr eigenes Grundstücks hätten.

So schnell und so gravierend können Regelungen in Bauverträgen Wirkung entfalten. Und davor schützt Sie weder der Gesetzgeber noch irgendein Gericht. Denn wenn Sie solche Regelungen unterzeichnet haben, sind Sie für die Folgen Ihrer Unterschrift auch selber verantwortlich. Das ist für viele Verbraucher neu. Die meisten denken, dass sie der Staat schon aus einer solchen misslichen Lage befreien wird. Aber das ist

ein Irrtum. Anders als etwa beim Mietrecht oder beim Arbeitsrecht oder auch beim Urlaubsrecht, lässt der Staat Sie beim Bauen weitgehend alleine. Sie sind vollumfassend alleine dafür verantwortlich, was Sie tun. Machen Sie dabei Fehler, ist das Ihr Problem.

Unterzeichnen Sie Verträge vorschnell und ungeprüft, wird Sie das ganz schnell einholen. Denn von zumindest einer Sache können Sie ausgehen: Ihre Verhandlungspartner auf der anderen Seite haben schon Dutzende von Verträgen ausgehandelt, wenn nicht Hunderte. Die wissen sehr genau, wie man Interessen sichert und durchsetzt.

Und wenn Sie mit der Unterschrift noch etwas zögern, reicht oft schon der Hinweis eines Vertreters, dass sich zum nächsten Quartal die Preise erhöhen. Das ist ein sehr einfaches und probates Mittel aus jeder Verkäuferschulung, um Verbraucher zur schnelleren Vertragsunterzeichnung zu bringen, denn die meisten Verbraucher glauben ja auch das vollkommen ungeprüft.

Der Ratgeber „[Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses](#)“ der Verbraucherzentrale enthält zwei durchgängig kommentierte Kauf- und Bauverträge, damit Sie möglichst früh sehen können, wie Kauf- und Bauverträge von Fertighäusern aussehen können und auf was Sie dabei achten müssen. Das Check-Buch „[Kosten- und Vertragsfallen beim Bauen](#)“ der Verbraucherzentrale enthält weit über 150 typische Kosten- und Vertragsfallen.

Und noch etwas: Mit wem Sie einen Kaufvertrag verhandeln spielt natürlich auch eine wichtige Rolle. Ist Ihr Gegenüber

fester Mitarbeiter des Fertighausunternehmens und hat er Verhandlungsprokura? Oder ist er ein freier Handelsvertreter, der auf Provisionsbasis im Auftrag des Unternehmens verhandelt? Und welche seiner Zusagen sind eigentlich verbindlich? Oder ist es dann nicht viel eher so, dass sich das Unternehmen in seine Verträge zusätzlich noch einen Annahmevorbehalt setzen lässt? Viele Verbraucher wissen erstaunlicherweise gar nicht mit wem Sie eigentlich den Hauskauf verhandeln und welche Verhandlungsvollmachten die Person überhaupt hat – oder eben auch nicht hat. Und auch die Haftungsfreistellung von allen Aussagen solcher Personen lassen sich manche Unternehmen dann unterzeichnen.



4. Welche Leistungen erhalten Sie?

Welche Leistungen Sie erhalten – oder auch nicht erhalten – ist in der sogenannten Bau- und Leistungsbeschreibung festgeschrieben. Nach dem Gesetz ist eine solche Beschreibung beim Abschluss eines Bauvertrages Pflicht und muss zumindest einige wenige Dinge enthalten. Die gesetzlichen Regelungen zu Pflichtinhalten von Leistungsangaben in Baubeschreibungen sind allerdings derart gering, dass Sie damit nicht weiterkommen, wenn Sie kostensicher bauen wollen.

Wenn Sie noch nie eine Bau- und Leistungsbeschreibung gelesen haben, können Sie auch nur schlecht einschätzen, was in ihr alles beschrieben sein muss. Es ist aber sehr viel mehr, als Sie vielleicht zunächst glauben. Neben Flugzeugen und Schiffen gehören Häuser zu den komplexesten Konsumgütern, das sollte man sich klar machen.

Eine Baubeschreibung reicht von einer genauen Beschreibung der Fundamentierung und Gründung des Hauses über den konstruktiven Aufbau aller Geschosse, mit Statik und Energetik, bis hin zur Darlegung von Dachkonstruktion, Dachdämmung, Dachabdichtung und Dacheindeckung.

Die Verbraucherzentrale kennt die Probleme mit unvollständigen Bau- und Leistungsbeschreibungen seit vielen Jahren sehr gut und hat daher ein spezielles „[Handbuch Baubeschreibung](#)“ entwickelt, das sehr detailliert erklärt, was alles in eine Bau- und Leistungsbeschreibung gehört. Wenn man noch nie eine Bau- und Leistungsbeschreibung gesehen hat, ist es sinnvoll, den Ratgeber einmal zur Hand zu nehmen und sich anzusehen, was alles geregelt sein sollte. In Ergänzung dazu ist der Ratgeber „[Kosten- und Vertragsfallen beim Bauen](#)“ sinnvoll, mit dem Sie eine Ihnen vorgelegte Baubeschreibung daraufhin überprüfen können, ob kostenintensive Leistungen möglicherweise fehlen. So können Sie sehr früh und sehr gezielt teure Kostenrisiken identifizieren. Das gibt Ihnen die Möglichkeit, rechtzeitig zu reagieren, zum Beispiel mit alternativen Lösungen, die deutlich kostengünstiger sind. Auch diese zeigt der Ratgeber auf.

Das Problem für viele Kunden beim Fertighauskauf ist zusätzlich, dass die meisten Unternehmen eine sogenannte Bemusterung erst nach dem Kauf durchführen. Bei der Bemusterung geht es um die Hausausstattung, von der Energetik bis zu den Oberflächengewerken, wie Fliesen und Armaturen. Das heißt, man unterzeichnet zunächst einmal den Kaufvertrag und bekommt erst danach einen Bemusterungstermin beim Fertighaushersteller. Dieser Termin ist aber natürlich wichtig und

sollte eigentlich vor dem Kauf liegen, damit man weiß, welche Kosten insgesamt tatsächlich auf einen zukommen. Kaum ein Unternehmen wird sich aber darauf einlassen, weil dort argumentiert wird, dass man dann nur noch Bemusterungen durchführen würde und die potentiellen Kunden am Ende vielleicht dann doch nicht kaufen. Das mag sein, läuft aber selbst bei jedem Fahrzeugneukauf ganz genau so – und ein durchschnittliches Neufahrzeug kostet ja sogar erheblich weniger als ein durchschnittliches Fertighaus.

Wie Sie auch solche Probleme von Anfang an sicher in den Griff bekommen können, zeigt Ihnen der Ratgeber „[Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses](#)“ der Verbraucherzentrale.



5. Um was müssen Sie sich selber kümmern?

Um welche Leistungen Sie sich im Zuge eines Fertighausbaus selber kümmern müssen, hängt immer ganz konkret damit zusammen, was in der Bau- und Leistungsbeschreibung des Fertighausherstellers nicht enthalten ist.

Zumindest folgende Leistungen sind sehr oft nicht Vertragsbestandteil in Verträgen von Fertighausherstellern:

- Erschließungsbeiträge Grundstück
- Bodengutachten
- Planung
- Baugenehmigung
- Hauseinmessung samt Schnurgerüst
- Erdaushub
- Verbringung und Deponie Erdaushub
- Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Telefon, ggf. Gas)
- Kanalanbindung mit Kontrollschacht
- Fundamentierung / Keller / Bodenplatte

- Zuwegungen
- Terrasse
- Garage
- Garten
- Behördliche Einmessung und Kartierung

Vor allem dann, wenn Sie komplexe Vorleistungen erbringen müssen, wie etwa einen Keller, der dann ja mit seiner Dichtigkeit, Statik, Höhenlage und Maßen zu Grundstück und Haus passen muss, erfordert das eigentlich bereits Wissen und Erfahrung, die man üblicherweise gar nicht hat. Macht man dabei Fehler, kann das so weit gehen, dass später das Fertighaus auf dem gebauten Keller gar nicht aufgerichtet werden kann. Daher ist es sinnvoll, sich mit solchen sehr wichtigen Schnittpunkten und dabei aufeinander abzustimmenden Planungen und Verträgen genauer auseinanderzusetzen, bevor man sie unterschreibt. Die Verbraucherzentrale hat im Ratgeber „[Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses](#)“ wichtige Informationen zusammengestellt, auf was bei solchen Schnittpunkten unterschiedlicher Anbieter unbedingt geachtet werden sollte.



6. Wie sieht der Zahlungsplan aus?

Fertighauskaufverträge leiden häufig unter dem Symptom „kopflastiger“ Zahlungspläne. Das heißt, am Anfang müssen meist sehr hohe Raten gezahlt werden und erst nach hinten hinaus werden die Raten geringer. Umgekehrt wäre es für Sie natürlich viel besser, denn wenn Sie sehr früh sehr hohe Beträge zahlen, bleibt natürlich zunehmend weniger Geld in Ihrer Kasse, wohingegen die erbrachte Leistung auf der Baustelle diesem Verhältnis oft gar nicht entspricht. Dieses Phänomen nennt man „Überzahlung“.

Überzahlungen werden vor allem dann zum Problem, wenn größere Mängel auf der Baustelle auftauchen und gleichzeitig nur noch wenig Geld zur Auszahlung ansteht. Dann ist das Interesse eines Unternehmens zum Beispiel einen Mangel zu beseitigen gegebenenfalls sehr überschaubar. Im schlimmsten Fall kann zu viel gezahltes Geld auch einfach weg sein, nämlich dann, wenn ein Unternehmen in die Insolvenz gerät. Mit dem wenigen Geld,

das Sie dann vielleicht nur noch haben, müssen Sie dann versuchen, Ihr Bauvorhaben fertigzustellen. Und der Gesetzgeber schützt Sie auch dabei nur sehr mäßig: Sie dürfen von Anbeginn an zwar 5 Prozent der Bausumme einbehalten und vor Fertigstellung dürfen Ihnen nicht mehr als 90 Prozent der Bausumme in Rechnung gestellt werden. Insgesamt haben Sie also Sicherheiten von etwa 15 Prozent. Beides müssen Sie aber am Ende trotzdem vor der finalen Abnahme an den Fertighaushersteller überweisen. Stellen sich dann, während der Abnahme, noch größere Mängel heraus, haben Sie eigentlich gar keine finanziellen Sicherheiten mehr, die Sie zurückbehalten könnten.

Daher ist es wichtig, einen sehr sorgfältigen Zahlungsplan zu vereinbaren, der Überzahlungen vermeidet und sicherstellt, dass immer zunächst die Leistung überprüfbar erbracht wird und erst dann die dazugehörige Zahlung erfolgt – und zum Abnahmepunkt noch genug Geldmittel auf Ihrer Seite zur Verfügung stehen und einbehalten werden können, falls kostenintensive Mängel vorliegen.

Nur sehr selten prüfen Verbraucher ihnen vorgelegte Zahlungspläne sorgfältig. Viele erkennen die Risiken gar nicht. Auch extrem kurze Zahlungsfristen von nur wenigen Tagen werden von Verbrauchern ohne Überlegung unterzeichnet. Dabei ist ein guter Zahlungsplan eines der wichtigsten Hilfsmittel, um möglichst sicher durch ein Bauvorhaben zu kommen.

Wie Sie einen sicheren Zahlungsplan aufstellen und worauf Sie dabei achten müssen, zeigt Ihnen der Ratgeber „[Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses](#)“ der Verbraucherzentrale.



7. Wer überwacht die Baustelle?

Die meisten Fertighausbaustellen in Deutschland haben keine unabhängige Bauüberwachung. Es gibt zwar meist einen Bauleiter, aber das ist natürlich immer der Bauleiter des Unternehmens. Er handelt im Interesse des Unternehmens, nicht in Ihrem Interesse.

Verbraucher in Deutschland vertrauen in sehr großer Anzahl darauf, dass das was vertraglich vereinbart wurde, auch tatsächlich umgesetzt wird.

Ein hinreichend ausgeprägtes Risikoradar haben nur Menschen, die das auch in ihrem Alltag fortlaufend benötigen – und dadurch trainieren. Wer jeden Tag Verträge auf eigenes Risiko verhandeln und unterzeichnen muss sowie ihre Einhaltung dann selbstständig zu überwachen hat, der wird auch einen Bauvertrag ganz anderes prüfen, verhandeln und die Ausführung kontrollieren, als jemand, dessen wesentliche Vertragserfahrung im Leben sich in Mietvertrag, Handyvertrag und, als Höhe-

punkt, vielleicht noch einem Autokaufvertrag erschöpft. Eine solche Lebens- und Vertragserfahrung reicht natürlich nicht im Ansatz aus, um einen Bauvertrag mit Anlagen sicher und erfolgreich zu verhandeln und eine Leistungserfüllung sicher überwachen zu können. Zumal dazu, neben Rechtskenntnissen, natürlich auch Baufachkenntnisse erforderlich sind.

Es ist nicht schlimm, wenn man das alles nicht kann, weil man keine Übung darin hat und einem diese Lebenserfahrung schlicht fehlt. Schlimm ist nur, wenn man solche Defizite nicht ehrlich erkennt, sondern glaubt, das zu können. Solche Selbst-überschätzungen verzeihen nur wenige Baustellen und dann werden auch grobe Ausführungsmängel schnell übersehen.

Bei Fertighäusern ist vor allem die Fundamentierung sowie der Keller- oder Bodenplattenbau ein neuralgischer Abschnitt der Bauausführung. Eine ganze Reihe von Fertighausherstellern bietet auch ganz bewusst solche Arbeiten nicht mit an. Dann muss das extern beauftragt werden. Die Leistungsbeschreibungen von Fundamentierungen, Kellern und Fertigkellern oder Bodenplatten sind oft noch problematischer als die von Fertighäusern, passen oft nicht zu parallel vorliegenden Bodengutachten und sind später, in ihrer Ausführungsqualität, auch stark abhängig von der Ausbildung und Erfahrung der Handwerker. Selbst in ein und demselben Unternehmen kann es erfahrene und weniger erfahrene Bautrupps geben.

Ob eine Fundamentierung, ein Keller oder eine Bodenplatte mangelfrei und entlang der allgemein anerkannten Regeln der Technik und örtlichen Gegebenheiten sorgfältig errichtet wurde, unter korrekter Berücksichtigung eines Bodengutach-

tens und auch der Statik für die Auflast des Fertighauses, kann ein Laie nicht überprüfen. Aber ein Fachmann kann das tun, im Idealfall vor einer Abnahme und vor einer Zahlungsauslösung.

Neben Fundamentierung, Keller und Bodenplatte ist auch der Innenausbau ein neuralgischer Punkt. Es kann hierbei auch durchaus sein, dass der Fertighaushersteller hierfür regionale Subunternehmen einsetzt.

Eine Baustelle anzugehen, ohne eine unabhängige fachliche Begleitung mit im Boot zu haben, ist eigentlich wie Fliegen ohne Pilot. Das kann man machen, es geht aber selten gut aus. Selbst wenn der Start noch klappt kann spätestens die Landung sehr hart werden.

Wie und wo Sie geeignete und unabhängige Fachleute finden, um ihre Bauvorhaben begleiten zu können, erfahren Sie im Ratgeber „[Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses](#)“ der Verbraucherzentrale.



8. Was ist eigentlich bei Mängeln zu tun?

Es gibt keine Baustelle ohne Mängel. Das ist auch kein Wunder, denn Bauen ist nach wie vor zu einem hohen Grad immer noch Handarbeit. Selbst Fertighäuser mit hohem Vorfertigungsgrad können Mängel aufweisen, denn der gesamte Innenausbau wird meist noch ganz klassisch ausgeführt. Weitgehend vorgefertigt ist üblicherweise nur die Gebäudehülle, aber viele Installationen, die Estriche und alle Oberflächengewerke werden dann oft noch ganz klassisch verbaut, wenn die Gebäudehülle steht.

Die Frage für Sie ist im Falle eines Mangels immer: Erkennen Sie einen Mangel überhaupt und was machen Sie dann eigentlich?

Was viele Verbraucher nicht wissen ist, dass sie vor der Abnahme dem Unternehmer nicht nachweisen müssen, dass ein Baumangel auch im rechtlichen Sinne ein Baumangel ist. Denn Verbraucher sind vor der Abnahme einer Bauleistung gar

nicht in der Beweispflicht. Erst nach der Abnahme der Bauleistung sind sie es.

Vor der Abnahme ist es der Unternehmer, der dem Verbraucher nachweisen muss, dass ein vom Verbraucher behaupteter Baumangel keiner ist. Gegenüber vielen Verbrauchern reicht allerdings oft schon eine Aussage wie: „*Glauben Sie mir, ich mache das seit 30 Jahren, das ist kein Mangel, das ist eine absolut übliche Toleranz.*“ Viele Verbraucher stellen einen möglicherweise trotzdem vorhandenen Mangel dann tatsächlich gar nicht mehr in Frage.

Wenn Sie auf Ihrer Baustelle eine Auffälligkeit sehen, die Ihnen nicht normal scheint, ist es sinnvoll, ein unabhängiger Baubegleiter sieht sich das zunächst einmal fachlich an. Wenn auch er zu dem Schluss kommt, dass ein Mangel vorliegt, muss dieser Mangel dem Unternehmen gemeldet werden.

Die Benachrichtigung des Unternehmens zu einem Mangel kann man aber nicht einfach mal eben telefonisch oder per WhatsApp oder SMS erledigen, sondern das muss sorgfältig und schriftlich geschehen. Schriftlich heißt juristisch nicht textlich. Diesen Unterschied kennen viele Verbraucher gar nicht. Sie glauben, eine E-Mail oder eine WhatsApp-Nachricht sei eine schriftliche Mitteilung. Im Sinne des rechtsgeschäftlichen Schriftverkehrs ist sie das aber nicht – und das hat Folgen. Denn wenn ein Mangel nicht schriftlich angezeigt wurde, kann das im ungünstigsten Fall dazu führen, dass er – im rechtlichen Sinne – eben gar nicht angezeigt wurde.

Es ist nicht Ihre Aufgabe den Mangel in allen Details und rechtsicher zu beschreiben, wenn Sie einen Mangel vor der Abnahme anzeigen. Denn Sie sind dann ja gar nicht in der Beweispflicht. Erst nach der Abnahme müssten Sie einen möglichen Mangel

auch technisch stichhaltig nachweisen, denn dann sind Sie in der Beweispflicht.

Reagiert das Unternehmen auf eine Mangelanzeige nicht, haben Sie das Recht Zahlungen einzubehalten, aber nicht in beliebiger Höhe, sondern nach dem Gesetz nur das Doppelte der Summe, die zur Beseitigung des Mangels notwendig ist.

Reagiert das Unternehmen trotzdem nicht, haben Sie auch das Recht zur sogenannten Ersatzvornahme und können dann ein anderes Unternehmen mit der Beseitigung des angezeigten Mangels beauftragen. Hier ist aber sehr genau zu beachten, was dazu in Ihrem Bauvertrag geregelt ist und dass Sie dem Unternehmen zuvor hinreichend Gelegenheit geben, den Mangel selbst zu beseitigen, in Ihrer Mangelanzeige eine entsprechende Frist setzen, gegebenenfalls in einem weiteren Schreiben eine Nachfrist und eine mögliche Ersatzvornahme auch ankündigen. Solche Schritte sollten juristisch gut abgesichert werden, man sollte also gut überlegen, ob man solche Schritte ohne anwaltliche Beratung geht. Im Ratgeber „[Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses](#)“ finden Sie Beispiele wie man Mängelrügen richtig aufsetzt und dabei schrittweise sinnvoll vorgeht.



9. Was ist eine Bauabnahme und warum ist sie so wichtig?

Die Abnahme eines Bauwerks, wie auch jedes anderen Werks, ist die rechtliche Anerkennung der erbrachten Leistung. Das heißt aber nicht, dass man die Leistung bei einer Abnahme immer automatisch als vollständig oder mangelfrei erbracht anerkennt. Ganz im Gegenteil: Es gibt kaum ein Abnahmeprotokoll im Bauwesen, das nicht sogenannte Mängelvorbehalte enthält.

Auch Flugzeuge und Schiffe etwa werden nach ihrer Produktion abgenommen. Eine solche Abnahme dauert oft sogar mehrere Tage und das Abnahmeprotokoll kann sehr umfangreich werden. Denn Fluggesellschaften oder Reeder sind natürlich Profis und überprüfen sehr genau, ob das, was sie bestellt haben – und manchmal in Teilen auch schon bezahlt haben – auch tatsächlich vollständig und mangelfrei erbracht wurde.

Verbraucher hingegen wissen oft gar nicht, was eine Abnahme ist, haben auch noch nie eine durchgeführt. Auch nicht, wenn sie etwa ein neues Auto bestellt und abgeholt haben. Die meisten fahren freudig zum Autohaus, lassen sich einweisen, unterzeichnen Papiere, die sie kaum durchlesen, steigen ein und fahren weg – und kommen noch nicht einmal auf die Idee zumindest einmal um das Auto zu laufen und etwa zu schauen, ob es zumindest von außen auch unbeschädigt ist. Käme ein Verbraucher nach 5 Tagen zurück ins Autohaus mit dem Hinweis, ein Stoßfänger habe eine Delle, würde sich ja sofort die Frage stellen, ob diese Delle tatsächlich vor 5 Tagen schon im Fahrzeug war oder erst in diesen 5 Tagen durch den Verbraucher verursacht wurde. Und genau das ist der zentrale Hintergrund von Abnahmen, insbesondere von Abnahmen teurer, großer Güter, wie Autos, Schiffen und Flugzeugen, dazu gehören aber eben auch Häuser: Man kontrolliert, ob das übergebene Gut, soweit ersichtlich, mängelfrei ist.

Die einzige Abnahme, die Verbraucher in ihrem Leben üblicherweise kennenlernen, ist die Abnahme einer Mietwohnung durch den Vermieter. Und auch hier wieder das gleiche Prinzip: Der Vermieter sieht sich dabei den Zustand der Wohnung an bevor er die hinterlegte Mietkaution des Mieters freigibt.

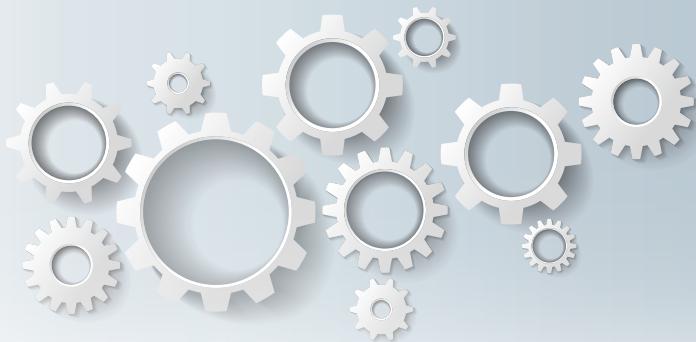
Aufgrund dieser großen Unerfahrenheit, kann man Verbraucher im Zuge von Abnahmen ganzer Häuser natürlich sehr einfach blenden. Taucht ein Unternehmensvertreter zur Fertighausabnahme etwa mit Blumenstrauß und Sekt auf und macht aus einer rechtlich wichtigen Abnahme eher eine Art feierlicher Übergabe des Hauses, mit Übergabeunterzeichnung und Schlüsselaushändigung, realisieren die meisten Verbraucher

gar nicht, dass sie soeben ein Haus mangelfrei abgenommen haben, ohne die wirkliche Mangelfreiheit auch nur im Ansatz geprüft zu haben. Ein großer Fehler. Denn wer Mängel, die er kennt oder bemerkt hat, nicht als Vorbehalt in ein Abnahmeprotokoll aufnimmt, kann nach dem Gesetz die Gewährleistungsrechte für diese Mängel verlieren.

Wer ein Haus abnimmt, muss es sehr gründlich prüfen und er muss alle Vorbehalte, die er hat, sorgfältig und rechtsicher in ein Protokoll aufnehmen, genauso wie die Geldeinbehalte, die er zur Sicherung seiner Ansprüche vornehmen will.

Eine Schiffsabnahme ist keine Schiffstaufe und kein Stapellauf. Eine Abnahme ist und bleibt eine Abnahme. Abnahme und Feier einer Hausübergabe sollte man nicht verwechseln. Das sind zwei vollkommen unterschiedliche Dinge.

Der Ratgeber „[Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses](#)“ der Verbraucherzentrale zeigt wie eine Abnahme funktioniert und wie man sie gründlich vorbereitet und durchführt.



10. Was passiert während der Gewährleistungszeit – und was danach?

Ist ein Bauvorhaben abgenommen, beginnt die sogenannte Gewährleistungszeit. Eine Gewährleistungszeit ist nicht zu verwechseln mit einer Garantie. Eine Garantie ist eine freiwillige Leistung eines Unternehmens, die manchmal auch über die Gewährleistungszeit hinausgeht. Die Gewährleistung hingegen ist eine gesetzlich verpflichtende Regelung.

Für Bauvorhaben gilt eine gesetzliche Gewährleistungszeit von 5 Jahren. Davon ausgenommen sind nur wenige, einzelne Bauteile oder Bauelemente, etwa feuerberührte Teile einer Heizungsanlage.

Sehen Sie in der Gewährleistungszeit einen vermeintlichen Mangel, sind Sie nun in der Pflicht dem Unternehmen nachzuweisen, dass es sich tatsächlich um einen Mangel handelt. Und genau das ist gar nicht so einfach. Denn wenn Sie einem

Unternehmen mitteilen, Sie hätten einen Mangel entdeckt, wird das Unternehmen, wenn es kein wirklich offensichtlicher Mangel ist, das in aller Regel zunächst einmal zurückweisen. Und solange das Unternehmen einen Mangel nicht als Mangel anerkennt, solange wird auch die gesetzliche Gewährleistungszeit nicht unterbrochen. Das heißt, wenn absehbar ist, dass sich die Gewährleistungszeit von 5 Jahren dem Ende zuneigt, müssen Sie gegebenenfalls schnell handeln. Denn dann haben Sie nur die Möglichkeit mit der Einleitung eines gerichtlich beantragten Beweisverfahrens den Lauf der Gewährleistung wirksam zu unterbrechen.

Ob der gerichtlich bestellte Sachverständige Ihnen dann, im Hinblick auf den Mangel, Recht gibt oder nicht oder nur in Teilen, bleibt aber natürlich trotzdem abzuwarten.

Haben Sie noch etwas mehr Gewährleistungszeit, können Sie sich natürlich auch etwas mehr Zeit lassen und zunächst versuchen, sich mit dem Unternehmen auf eine Mangelanerkenntnis zu einigen. Das wird ein Unternehmen aber nur dann tun, wenn es nach eigener Einschätzung zu dem Schluss kommt, dass der Mangel tatsächlich ein Mangel ist, der zudem klar vom Unternehmen verursacht wurde und den auch ein gerichtlich beauftragter Sachverständiger sofort und vollkommen zweifelsfrei als solchen einordnen würde. Außerdem wird sich das Unternehmen ansehen, ob Sie von der Persönlichkeit her eine Person sind, die den Weg zu Gericht nicht scheut. Denn viele Verbraucher drohen zwar lautstark mit Anwalt etc., ohne am Ende aber tatsächlich irgendetwas zu unternehmen. Risikoreicher für die Unternehmen sind da schon die ruhigen, gelassenen Verbraucher, die ihren ruhigen Worten sehr konsequent Taten folgen lassen.

Im Ratgeber „[Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses](#)“ finden Sie Informationen zum Vorgehen bei Mängeln während der Gewährleistungszeit und den besonderen Umständen, auf die man dabei achten muss. Dazu gehört auch der sogenannte Gewährleistungseinbehalte, ein besonderes Sicherungsinstrument, das man schon im Kauf- und Bauvertrag vereinbaren kann.

Ist die Gewährleistungszeit vorüber und Sie entdecken einen Mangel, können Sie daraus in aller Regel keine Gewährleistungsansprüche mehr herleiten, es sei denn, es liegt ein Mangel vor, von dem Sie nachweisen können, dass der Unternehmer ihn arglistig verschwiegen hat. Für solche Mängel können Unternehmen bis zu 30 Jahre in Anspruch genommen werden. Es ist allerdings sehr schwer, Arglist auch tatsächlich gerichtsfest nachzuweisen, also belastbare Beweise für diese Behauptung vorlegen zu können.



Zum Schluss

Wenn Sie einen Vertrag zum Kauf und Bau eines Fertighauses vorschnell unterzeichnen – oft noch getrieben durch das fragwürdige Argument des Fertighausvertreters, dass sich zum nächsten Quartal die Preise erhöhen würden – kann das sehr schnell weitreichende Konsequenzen haben.

Sie werden zudem sehr schnell merken, dass Ihre Verhandlungsmacht sehr begrenzt ist. Ein Hersteller, der zwischen 500 und 700 Häuser im Jahr baut, braucht Sie nicht als Kunden. Dann ist aber umgekehrt immer auch die Frage, ob Sie Ihrerseits mit einem solchen Hersteller zusammenarbeiten wollen, wenn er nicht hinreichend auf Ihre auch vertraglichen Bitten eingehet.

Der Fertighausmarkt ist vielfältiger als die wenigen großen, bundesweit agierenden Hersteller vermuten lassen. Vor allem die regionalen, kleineren Hersteller werden von Verbrauchern oft völlig übersehen, obwohl sie eine regionale Alternative in überschaubareren Betriebsgrößen sein können. Aber auch

solche Unternehmen sind natürlich immer nur dann eine Alternative, wenn auch tatsächliche ausgewogene Verträge zustande kommen. Dass das passiert, ist bei einer Jahresproduktion von 5, 10 oder vielleicht 20 Häusern und dem direkten Gespräch mit der Unternehmensleitung, aber mindestens so wahrscheinlich, als wenn Sie ein Kunde unter Hunderten sind, vielleicht dazu noch mit einem freien Handelsvertreter ohne Abschlussvollmacht verhandeln müssen – und die Geschäftsführung des Unternehmens nie zu Gesicht bekommen.

Die kleinen Hersteller muss man natürlich aufwendiger suchen, als die großen, die sehr präsent sind. Aber auch dazu gibt es interessante Möglichkeiten. Einige davon finden Sie in dem Ratgeber „[Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses](#)“ der Verbraucherzentrale.

Nutzen Sie die Informationsmaterialien der Verbraucherzentrale und informieren Sie sich gründlich und rechtzeitig, um schwerwiegende Fehler bei Ihrem Vorhaben zu vermeiden.

Ihre Verbraucherzentrale

IMPRESSUM

Herausgeber

Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V.

Mintropstraße 27, 40215 Düsseldorf

Tel. 02 11/38 09-555, Fax 02 11/38 09-235

E-Mail: ratgeber@verbraucherzentrale.nrw

Internet: www.verbraucherzentrale.nrw

Autor:

Dipl.-Ing. Peter Burk, Institut Bauen und Wohnen,

Freiburg, www.institut-bauen-und-wohnen.de

Gestaltung, Satz, E-Book-Produktion:

zweiband.media, Berlin, www.zweiband.de

Bildnachweis:

Cover: Big Gear Machine House: AdobeStock / Alexander Limbach

Inhalt: Several White Gears: AdobeStock / Alexander Limbach

1. Auflage, August 2021

ISBN: 978-3-86336-304-8

© Verbraucherzentrale NRW, Düsseldorf

Hinweis zum Kopierschutz:

Dieses E-Book einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung der Verbraucherzentrale NRW.

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung der Verbraucherzentrale NRW. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Das Buch darf ohne Genehmigung der Verbraucherzentrale NRW auch nicht mit (Werbe-)Aufklebern o. Ä. versehen werden. Die Verwendung des Buches durch Dritte darf nicht zu absatzfördernden Zwecken geschehen oder den Eindruck einer Zusammenarbeit mit der Verbraucherzentrale NRW erwecken.