



## Tchibo-Haus im Schnelltest Traumhaus mit Alptraum-Gefahr

Das „Tchibo-Traumhaus“ ist zum Verlieben. Ein leuchtendes Eigenheim im Grünen in hellen Pastellfarben, so schillert es im Prospekt und auf der Homepage.

„Garantierter Festpreis 158 900 Euro“

verkündet der Kaffeeröster und leitet für die Finanzierung gleich zu [creditweb.de](http://creditweb.de) weiter. Das ist aber nicht alles. Ein Grundstück muss noch her, die Baunebenkosten sind zu finanzieren und Malerarbeiten und Fußbodenbeläge kommen auch noch mal extra. Sonderwünsche führen zu noch höheren Mehrkosten. STIFTUNG WARENTEST online und die Baurechtsexperten der Verbraucherzentrale Bremen haben sich die Vertragsunterlagen genau angeschaut und die versteckten Fußangeln aufgespürt.

### Kosten explodieren

Im Angebot sind ein „Wintergartenhaus“ und ein „Energiesparhaus“ des Herstellers Exnorm. Zu den 158 900 Euro für das Fertighaus ohne Keller kommen auf den Hausbauer die Baunebenkosten etwa für Erschließung, Hausanschluss, Baustrom und -wasser, Gestaltung der Außenanlagen sowie die Nebenkosten der Finanzierung hinzu. Das sind leicht etwa 15 bis 20 Prozent des Festpreises, also zwischen 25 000 und 30 000 Euro. Das ist in Bauverträgen durchaus üblich. Für sein Tchibohaus hat der Bauherr laut getestetem Vertrag aber noch keine ausgeschachtete, verfüllte und abgedichtete Baugrube. Die ausgebagerte Erde ist nicht weggefahren und eine Baugrubensohle fehlt. Für all diese Arbeiten muss er zusätzlich in die Tasche greifen. Fundamente für Terrassen und Vordachstützen sind noch mal extra. Von einem schlüsselfertigen Haus kann also keine Rede sein. Weil diese Kosten im Festpreis fehlen, ist das Tchibo-Traumhaus mit anderen Angeboten sehr schwierig zu vergleichen.

### Kreditraten geschönt

Das angebotene Darlehen von Creditweb bezieht sich nur auf den ausgeschriebenen Festpreis. Das würde aber nur reichen, wenn der Bauherr das Grundstück, die Baunebenkosten und die vielen anderen im Tchibo-Festpreis nicht enthaltenen Kosten aus Eigenmitteln bezahlen könnte. Mit der monatlichen Rate von 611 Euro für das Energiesparhaus werden außerdem nur 1 Prozent der Kreditschuld pro Jahr getilgt. Daraus ergibt sich eine extrem lange Gesamtlaufzeit von über 35 Jahren. Die Zinsbindung beläuft sich auf zehn Jahre, dann sind aber noch knapp 90 Prozent der Gesamtschuld zu tilgen. Steigende Zinsen für den Anschlusskredit würden dann auch die Monatsrate in die Höhe treiben. In der verlockend niedrigen Rate fehlt außerdem die Tilgung für das eingeplante Förderdarlehen der KfW, die die Belastung spätestens ab den 6. Finanzierungsjahr deutlich erhöht.

### Katze im Sack

Mit der Unterschrift unter den Traumhausvertrag weiß der Eigenheimbauer längst nicht, welche Ausstattung und Qualität einzelne Hausbauteile haben. In der Regel steht in den Unterlagen welche Fabrikate von Fenstern, Türen, Fliesen, der Elektro- und Sanitärausstattung sowie der Heizungsanlage oder der Dachziegel standardmäßig eingebaut werden. In der Baubeschreibung von Exnorm fehlen konkrete Angaben. Der Bauherr kann nicht abschätzen, welchen Wert die Leistungen haben.

### Sonderwünsche werden teuer

Üblich ist, dass der Bauherr vor Vertragsschluss in einem Bemusterungsgespräch der Baufirma seine Sonderwünsche für einzelne Einbauten mitteilt. Die Baufirma berechnet die Zusatzkosten wobei der Festpreis steigt. Nicht so beim Traumhaus. Erst nach Vertragsunterzeichnung darf er seine Ausstattungssonderwünsche anmelden. Die Position des Bauherren in den Preisverhandlungen über die Ausstattung wird damit viel schwächer. Ist der Vertrag schon unterzeichnet, hat die Baufirma wenig Interesse sich auf Preisnachlässe einzulassen. Will der Bauherr einige Tage später von seinen teuren Sonderwünschen zurücktreten und den Vertrag ändern, muss er eine Aufwandsentschädigung zahlen.

### Zahlungsplan benachteiligt

Der Zahlungsplan verpflichtet den Bauherrn an die Baufirma bereits Raten zu zahlen, ohne dass sie die entsprechenden Vorleistungen erbracht hat. Auf Mängel und Pfusch in der Bauausführung kann der Hausbauer dann nur noch unter Vertragsverletzung mit Zurückhalten von Zahlungsraten reagieren. Nach der Abnahme des fertigen Hauses durch den Bauherren sind letzte Mängel von der Baufirma noch zu auszubügeln. Die Verbraucherzentralen empfehlen, die Schlussrate in Höhe von rund 7 Prozent des Gesamtpreises erst zu zahlen, wenn alle Mängel behoben und das Haus vollständig fertig ist. Laut Vertrag muss der Tchibo-Hausbauer aber die Schlussrate nach Unterzeichnen des Abnahmeprotokolls unterschreiben. Das Zurückbehaltungsrecht des Bauherren wird eingeschränkt. Wenn aber die Baufirma bereits ihr Geld hat, kann sie sich mit der Mängelbeseitigung Zeit lassen.