KLINKER HAUS®
Das Markenhaus

LEITFADEN FÜR BAUHERREN

Die sieben teuren Fehler beim Hausbau

Fast jede teure Überraschung geht auf eine von sieben Fragen zurück. Alle sieben lassen sich beantworten, bevor Sie unterschreiben.

Geschrieben von einer Baufirma, die jedes Haus für ein bestimmtes Grundstück und eine bestimmte Familie plant.

1998
bauen wir Massivhäuser in Berlin und Brandenburg

500+
Häuser, 156 davon öffentlich dokumentiert

9
Monate Bauzeitgarantie, vertraglich fixiert

KLINKER HAUS · Bernau bei Berlin

Fassung: 14.10.2026
Preisstand: 01.05.2026

Die teure Überraschung hat fast immer dieselben Ursachen.

Wer über einen Hausbau nachdenkt, beschäftigt sich zuerst mit Grundrissen und Fassaden. Verstanden. Nur entscheidet sich an anderer Stelle, ob das Projekt trägt.

Wir bauen seit 1998 Massivhäuser in Berlin und Brandenburg – über 500 sind es inzwischen. Jedes davon für ein bestimmtes Grundstück und eine bestimmte Familie geplant; wir haben keinen Katalog, aus dem man auswählt. In dieser Zeit haben wir viele Bauherren erlebt, bei denen es teuer wurde. Fast nie lag es an der Baustelle. Es lag daran, dass eine von sieben Fragen nicht rechtzeitig gestellt wurde.

> **IN EIGENER SACHE**
>
> Wir sind kein neutrales Gutachterbüro, sondern bauen selbst. Das sollen Sie wissen, während Sie das hier lesen. Wir haben diesen Leitfaden trotzdem so geschrieben, dass Sie ihn gegen uns verwenden können: Jede Zahl, die wir nennen, können Sie bei jedem Anbieter genauso abfragen – auch bei uns.

DIE SIEBEN FEHLER

1 · Das Grundstück zuerst

Gekauft, bevor klar war, was darauf überhaupt gebaut werden darf.

2 · Den Bebauungsplan überflogen

Fünf Kennzahlen entscheiden über den Haustyp – bevor der erste Strich fällt.

3 · Ohne Bodengutachten unterschrieben

Jeder Hauspreis enthält eine Annahme über den Baugrund.

4 · Häuser verglichen, die verschieden groß sind

25 cm mehr Kantenlänge sind schnell 10.000 €. Kaum jemand rechnet nach.

5 · „Schlüsselfertig“ geglaubt

Kein geschützter Begriff. Jeder darf etwas anderes darunter verstehen.

6 · Erst nach dem Vertrag bemustert

Die teuersten Entscheidungen fallen, wenn Sie schon gebunden sind.

7 · Den Bauvertrag nicht geprüft

Baubeschreibung vorab, Widerrufsrecht, verbindliche Bauzeit: Prüfen Sie auch die letzten 10 % der Vergütung und die gesonderte Sicherheit für die Vertragserfüllung.

01 Das Grundstück gekauft, bevor klar war, was darauf darf.

Das Grundstück bestimmt den Haustyp – nicht der Geschmack.

Die übliche Reihenfolge lautet: erst Grundstück, dann Haus. Sie ist die teure. Denn ob Ihr Wunschhaus dort stehen darf, entscheidet eine Kennzahl, die im Bebauungsplan steht – die Grundflächenzahl.

DIE RECHNUNG, DIE VOR DEN KAUF GEHÖRT

Grundstück 600 m², GRZ 0,3	180 m² dürfen überbaut werden
Bungalow, 119 m² Wohnfläche	belegt rund **147 m²** Grundfläche
Stadtvilla, 122 m² Wohnfläche	belegt rund **80 m²** Grundfläche
Garage, Stellplatz, Zufahrt	zählen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit – die GRZ darf dafür meist bis zum 1,5-Fachen überschritten werden

Fast dieselbe Wohnfläche, knapp die doppelte überbaute Fläche. Auf einem knappen Grundstück ist das keine Geschmacksfrage mehr, sondern eine Ja-oder-Nein-Entscheidung.

DER PUNKT, DEN FAST NIEMAND PRÜFT

Ein Massivhaus wird auf der Baustelle gemauert. Dafür müssen Kran, Betonmischer und Lkw auf das Grundstück. Wir brauchen eine Zufahrt für Fahrzeuge **bis 38 t**, mit **3,50 m Breite** und **4,00 m Höhe**, dazu eine Lagerfläche und mindestens **3 m Freifläche** rund um das Haus. Ein Grundstück in zweiter Reihe mit 2,80 m breiter Einfahrt lässt sich massiv kaum bebauen.

Was in der Praxis dazukommt und selten jemand vorher bedenkt: Freileitungen, die für den Kran temporär abgehängt werden müssen. Zu wenig Fläche für Materiallagerung. Eine Teil-Straßensperrung, weil der Betonmischer sonst nicht steht. Solche Punkte kosten Geld – bei jeder Baufirma. Nur merkt man sie unterschiedlich früh.

WAS SIE STATTDESSEN TUN

- Bebauungsplan bei der Gemeinde einsehen, bevor Sie ein Angebot abgeben – Planzeichnung *und* textliche Festsetzungen.
- Überbaubare Fläche ausrechnen und mit dem gewünschten Haustyp abgleichen.
- Zufahrt und Erschließungsstand vor Ort ansehen, nicht auf dem Luftbild.
- Erschließungsbeiträge erfragen: „erschlossen“ heißt nicht, dass alles bezahlt ist.
- Den Entwurf aus dem Grundstück entwickeln, nicht das Grundstück zum Entwurf suchen.

02 Den Bebauungsplan nur überflogen.

Fünf Kennzahlen entscheiden, bevor der erste Strich fällt.

Ein Bebauungsplan ist eine kommunale Satzung – rechtsverbindlich, keine Empfehlung. Er besteht aus einer Planzeichnung und aus textlichen Festsetzungen. Beide gelten, und manche wichtige Vorgabe steht nur im Text.

Grundflächenzahl

Wie viel des Grundstücks überbaut werden darf. § 19 BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse

Nur eines erlaubt? Dann fällt die Stadtvilla aus – unabhängig davon, wie gut sie gefällt.

Dachform und Neigung

Oft vorgeschrieben. Bestimmt, wie viel Fläche im Dachgeschoss nutzbar ist.

Trauf- und Firsthöhe

Meist als Obergrenze. Zum Vergleich: unsere Friesenhäuser haben 3,52–3,95 m Traufhöhe und 7,66–8,55 m Firsthöhe bei 45° Dachneigung.

Baugrenzen und Bauweise

Nicht nur wie viel, sondern wo: Baufenster, Abstandsflächen, offene oder geschlossene Bauweise. Entscheidet mit darüber, ob ein Haus mit 10 m Kantenlänge überhaupt passt.

WENN ES KEINEN BEBAUUNGSPLAN GIBT

Dann gilt **§ 34 BauGB**: Ihr Vorhaben muss sich in die nähere Umgebung einfügen – nach Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbauter Fläche. Praktisch heißt das: Die Nachbarschaft ist der Maßstab. Stehen dort eingeschossige Häuser mit Satteldach, wird eine zweigeschossige Stadtvilla mit Flachdach schwierig.

DIE ZAHL, DIE DEN DACHGESCHOSS-TRAUM RELATIVIERT

Nach der Wohnflächenverordnung zählt Fläche unter Dachschrägen **zwischen 1 und 2 m Höhe nur zur Hälfte**, **unter 1 m gar nicht**. Ein Dachgeschoss mit 60 m² Grundfläche kann damit als 45 m² Wohnfläche gelten. Wer mit „160 m²“ plant, sollte wissen, wie diese Zahl zustande kommt – und ob sie nach WoFlV gerechnet ist.

WAS SIE STATTDESSEN TUN

- Beide Teile des Bebauungsplans lesen, nicht nur die Zeichnung.
- Klären, ob Wohnflächenangaben nach WoFlV gerechnet sind.
- Bei § 34 BauGB die Umgebungsbebauung ansehen und mit dem Entwurf abgleichen.

03 Ohne Bodengutachten unterschrieben.

Jeder Hauspreis enthält eine Annahme über den Baugrund.

Jedes Hausangebot setzt voraus, dass der Boden trägt. Bei uns steht diese Annahme als Zahl im Vertrag: **250 kN/m²**. Trägt der Boden weniger, ändern sich Gründung, Erdarbeiten und Entwässerung – und damit der Preis. Ein Angebot ohne Bodendaten ist deshalb eine Schätzung, egal wie genau die Endsumme aussieht.

ZWEI FÄLLE AUS DER PRAXIS

Eine Bauherrenfamilie hatte im Vertrag 10.000 € Puffer für Gründungsmehrkosten. Nach dem Baugrundgutachten kam eine Forderung über 9.500 € – ohne dass die Familie das vollständige Gutachten oder die Kalkulation je gesehen hätte.

In einem zweiten Fall kalkulierten zwei Anbieter denselben Baugrund mit **17.700 € Unterschied**. Nicht die Zahl ist das Problem, sondern dass man sie nicht prüfen kann.

WAS EIN BODENGUTACHTEN KOSTET UND BEANTWORTET

Kosten	rund 1.000 € – bei uns über einen Partner, beauftragt vom Bauherrn
Zeitpunkt	vor der Vertragsunterzeichnung, im Idealfall vor dem Grundstückskauf
Ergebnis	Tragfähigkeit, Grundwasserstand, Versickerungsfähigkeit, Gründungsempfehlung
Eigentümer	Sie – deshalb können Sie es jedem Anbieter vorlegen
Warum getrennt	Sie beauftragen das Gutachten selbst. Liegt es vor Vertragsabschluss vor, prüfen wir erkennbare Anpassungen. Gründungsmehrkosten werden abschließend unmittelbar nach Vorlage der Statik ermittelt.

WAS SIE STATTDESSEN TUN

- Das Gutachten selbst beauftragen. Rund 1.000 € für ein Dokument, das Ihnen gehört.
- Sich die vorausgesetzte Bodenpressung in kN/m² schriftlich geben lassen. Ohne diese Zahl gibt es keinen Maßstab für spätere Nachforderungen.
- Mehrkosten als Position mit Menge und Preis verlangen, nicht als Pauschale.
- In Brandenburg zusätzlich den Grundwasserstand beachten – er entscheidet über die Kellerplanung.

04 Häuser verglichen, die verschieden groß sind.

Der teuerste Unterschied steht in keinem Prospekt.

Beim Angebotsvergleich fragen fast alle nach dem Fliesenpreis. Dort geht es um Hunderte. Fast niemand rechnet die bebaute Fläche nach. Dort geht es um Tausende.

EIN RECHENBEISPIEL

Stadtvilla A	8,00 m × 10,00 m = 80,00 m² bebaute Fläche = 100,0 %
Stadtvilla B	8,25 m × 10,25 m = 84,56 m² bebaute Fläche = 105,7 %

Haus B hat rund **8 m² mehr Wohnfläche**. Daraus ergibt sich ein Mehrpreis von etwa **10.000 €**. Der Unterschied im Plan: 25 cm je Seite.

Zwei Angebote sind also nur dann vergleichbar, wenn die Häuser gleich groß sind – oder wenn der Preisunterschied dem Flächenunterschied entspricht. Alles andere ist ein Vergleich von Äpfeln mit Birnen.

Bei uns ist die Hausgröße übrigens keine Modellauswahl, sondern eine Planungsentscheidung: Weil auf der Baustelle gemauert wird, ist die Kantenlänge eine freie Größe. Sie können ein Haus also genau so groß machen, wie es Grundstück und Budget hergeben – und nicht nur so groß, wie ein Katalogmodell es vorsieht.

SO RECHNEN SIE ES SELBST NACH

1. Bebaute Fläche jedes Angebots aus Länge × Breite ermitteln, zuzüglich Vor- und abzüglich Rücksprünge.
2. Die Flächen in Prozent zueinander setzen.
3. Prüfen, ob sich die Preise in derselben Größenordnung unterscheiden. Wenn ja, sind die Angebote gleichwertig.

UND DIE ZWEITE FALLE: DIE BEZUGSGRÖSSE

„160 m²“ ist keine Angabe, solange nicht dabeisteht, wie gerechnet wurde. Wohnfläche nach WoFlV, Nutzfläche oder Grundfläche ergeben für dasselbe Haus sehr unterschiedliche Zahlen. Fragen Sie immer nach: **Wohnfläche nach WoFlV** – und nach der bebauten Fläche gleich dazu.

Der Unterschied ist erheblich: Wegen der Halbierung unter Dachschrägen (Seite 04) hat ein Haus mit viel Dachschräge bei gleicher bebauter Fläche deutlich weniger Wohnfläche als eines mit Vollgeschoss. Beide Zahlen zusammen ergeben erst ein Bild.

Nebenbei: Auch der Preis je Quadratmeter taugt nur bedingt zum Vergleich. Ein größerer Grundriss mit demselben Raumprogramm kostet je Quadratmeter weniger als ein zusätzliches Zimmer, weil Küche, Bäder und Technik gleich bleiben.

05 „Schlüsselfertig“ geglaubt.

Kein geschützter Begriff – jeder darf etwas anderes darunter verstehen.

Es gibt keine Norm, die festlegt, welche Leistungen zu „schlüsselfertig“ gehören. Vergleichbar werden zwei Angebote erst über die Bau- und Leistungsbeschreibung – den Vertragsbestandteil, der definiert, was Sie bekommen. **Was dort nicht steht, ist nicht geschuldet.**

DIE POSITIONEN, DIE AM HÄUFIGSTEN FEHLEN

Sind auch die Innenwände massiv?

Auch im Obergeschoss – oder dort Trockenbau? Es geht um mehrere tausend Euro und um den Schallschutz zwischen den Zimmern.

Dachziegel oder Betondachstein?

Zwei verschiedene Produkte mit verschiedener Lebensdauer. Bei uns Ton: BRAAS/Lafarge Rubin 9V oder Röben.

Ist die Deckenunterseite tapezierfähig?

Bei unseren Filigrandecken werden die Fugen gespachtelt und geschliffen. Die Unterseite ist tapezierfähig in Q2.

Ist der Spitzboden ausgedielt?

Rauspund nur, soweit konstruktiv möglich: mindestens 1 m lichte Höhe, durchgehend verlegbar, bis 100 kg/m². Kein vorbereiteter Ausbau.

Wie viele m² Fliesen – und wo?

Der Materialpreis ist die kleine Frage. Die große ist die Fläche: 100 m² oder 30 m² machen mehrere tausend Euro aus.

Gerüst, Baustellen-WC, Bauschutt?

Drei Positionen, die gern als Extra auftauchen, nachdem der Preis genannt wurde.

Sind Rollläden dabei – und wie bedient?

Aluminium, manuell über Gurtwickler im Standard. Elektrisch gegen Aufpreis. Dachflächenfenster sind ausgenommen.

Wie dick ist die Dämmung unter dem Estrich?

Im Erdgeschoss sind es bei uns 140 mm plus 65 mm Estrich. Diese Zahl steht längst nicht in jeder Beschreibung.

DIE ZAHL, NACH DER SIE FRAGEN SOLLTEN

Materialbudgets. Bei uns sind **Verblender bis 900 € brutto je 1.000 Stück** und **Fliesenmaterial bis 40 € brutto pro m²** im Preis enthalten. Wer für diese beiden Positionen keine Euro-Zahl nennt, kann den Preis später beliebig nach oben schieben.

Nicht im Standard enthalten: Grundstück, Baunebenkosten, Außenanlagen, Baustrom-/Bauwasseranschluss, Versorgeranschlüsse, Leuchten und Elektrogeräte. Malerarbeiten, Bodenbeläge außerhalb der beschriebenen Fliesenbereiche sowie Endreinigung nur bei gesonderter Vereinbarung. Standarddusche ohne Duschkabine. Aushub wird seitlich gelagert; seine spätere Verteilung ist Sache des Bauherrn.

06 Erst nach dem Vertrag bemustert.

Die teuersten Entscheidungen fallen, wenn Sie schon gebunden sind.

Die Bemusterung ist der Termin, auf den sich die meisten Bauherren freuen – Fassade, Fliesen, Türen, Bad. Sie ist gleichzeitig der Termin, an dem die meisten Mehrkosten entstehen. Findet sie erst nach der Unterschrift statt, verhandeln Sie aus der schwächeren Position.

WO ES SICH AM SCHNELLSTEN SUMMIERT

Fassade	Ein Einfamilienhaus braucht überschlägig 60 bis 70 Verblender pro m² Fassadenfläche. Bei einem Budget von 900 € brutto je 1.000 Stück lässt sich ausrechnen, was ein teurerer Stein über die ganze Fassade ausmacht.
Fliesen	40 € brutto pro m² Material sind bei uns enthalten. Entscheidender als der Preis ist die Fläche: Welche Räume, und bis zu welcher Höhe an der Wand?
Sanitär	Waschtische, Armaturen, Duschabtrennungen. Hier ist die Spanne zwischen Standard und Wunsch am größten.
Treppe	Wird regelmäßig unterschätzt und ist einer der größten Einzelposten in der Bemusterung. Zwischen Standardausführung und Wunschtreppe liegen schnell mehrere tausend Euro.
Fenster	Elektrische statt manueller Rollläden, farbige Rahmen, verdeckt liegende Beschläge, Insektenschutz, Raffstore oder Textilrollos statt Rollladen, eine Hebeschiebetür zur Terrasse.
Elektro	Zusätzliche Steckdosen, Schalterprogramme, Netzwerkdosen. Einzeln günstig, in Summe spürbar – und nach dem Verputzen nur noch aufwendig zu ändern.

WAS SIE STATTDESSEN TUN

- Fragen, wann bemustert wird. „Nach Vertragsabschluss“ ist eine Antwort, die etwas bedeutet.
- An echten Musterflächen entscheiden, nicht am Einzelstein und nicht am Bildschirm.
- Jede Zuwahl als eigene Position mit Preis im Angebot verlangen – vor der Unterschrift, nicht danach.

Wie das bei uns abläuft, steht auf der nächsten Seite.

Entschieden wird beim Fachbetrieb, nicht am Küchentisch.

Bei uns findet eine ausführliche Vor-Bemusterung **vor der Vertragsunterzeichnung** statt – nicht bei uns im Büro, sondern bei den Betrieben, die das Gewerk später auch ausführen. Danach wissen Sie, wo Sie preislich landen, bevor Sie unterschreiben.

Treppe

Wir schicken Sie vorher zu unserem Treppenbauer. Der hat eine große Musterausstellung – dort stehen die Treppen, nicht Bilder davon. Bei einem Posten, bei dem es um mehrere tausend Euro geht, ist das der Unterschied.

Fenster

Zum Partner, der die Fenster baut und liefert. Rollladen, Raffstore oder Textilrollo, Rahmenfarbe, verdeckte Beschläge, Insektenschutz, Hebeschiebetür – am Objekt entschieden, nicht im Katalog.

Fassade

Der Verblendstein ist nur ein Teil. Die Fugenfarbe macht rund ein Fünftel der sichtbaren Fläche aus und kann spürbar ins Geld gehen; dazu kommen Zierschichten, die gerade wieder gefragt sind. Alles vorher kalkuliert und im Vertrag fixiert.

Elektro

Die Gesamtzahl der Steckdosen und Schalter aus dem Paket lässt sich frei auf die Räume verteilen. Mehr im Arbeitszimmer, weniger im Gästezimmer ist kein Aufpreis, sondern eine Umverteilung. Kommen Sie mit einem Möblierungsplan.

DER KAMIN: BITTE FRÜH MIT DEM SCHORNSTEINFEGER SPRECHEN

Ein Kaminabzug betrifft Grundriss, Decke, Dach und die Verbrennungsluft. Wenn es knifflig wird, bitten wir Sie, mit den Planungsunterlagen frühzeitig auf Ihren **Bezirksschornsteinfeger** zuzugehen und seine Zustimmung einzuholen – bevor gebaut wird und nicht danach.

Die baubegleitende Bemusterung ersetzt die Vor-Bemusterung nicht. Sobald Planung und Bauantrag durch sind, werden technische Details und letzte Feinheiten festgelegt.

07 Den Bauvertrag nicht geprüft.

Das Gesetz gibt Ihnen Rechte. Man muss sie nur kennen.

Ein Bauvertrag über ein Wohnhaus zwischen Ihnen und einem Unternehmen ist ein **Verbraucherbauvertrag nach § 650i BGB**. Daraus folgen Rechte, die viele Bauherren nicht kennen – und deshalb nicht nutzen.

Baubeschreibung	muss Ihnen vor Vertragsschluss vorliegen. Ein seriöser Anbieter stellt sie zum Download bereit – und legt sie nicht erst am Tag der Unterschrift auf den Tisch.
Widerrufsrecht	14 Tage
Fertigstellung	verbindliche Angabe – Datum oder Dauer ab Baubeginn. „Voraussichtlich" ist keine Zusage.
Abschlagszahlungen	nach § 650m BGB auf 90 % der Vergütung begrenzt; die letzten 10 % werden erst mit der Abnahme fällig
Sicherheit	5 % der Vergütung für rechtzeitige und mangelfreie Herstellung
Abnahme	mit ihr beginnt die Gewährleistungsfrist – und die Beweislast für Mängel geht auf Sie über

ZWEI FRAGEN, DIE SELTEN GESTELLT WERDEN

Ist die Bauzeit inklusive oder exklusive Wartezeiten? Estrich muss trocknen. Ob diese Wochen mitgezählt werden, macht im Zeitplan einen erheblichen Unterschied.

Wer hat das Hausrecht auf der Baustelle? Brauchen Sie eine Genehmigung, um Ihr eigenes Grundstück zu betreten – oder dürfen Sie jederzeit hin, auch mit einem eigenen Sachverständigen?

Unsere Antwort auf die erste Frage: Planung ein bis zwei Monate, Bauantrag einige Wochen plus die Bearbeitungszeit der Behörde – darauf hat keine Baufirma Einfluss –, danach **9 Monate Bauzeit ab Baubeginn**, vertraglich fixiert. Fragen Sie jeden Anbieter, ab wann seine Monate zählen.

WAS SIE STATTDESSEN TUN

- Den Vertrag von jemandem prüfen lassen, der nicht am Verkauf beteiligt ist – Verbraucherzentrale oder Bauherrenverband. Ein guter Anbieter hat damit kein Problem.
- Klären, welche Ereignisse die Bauzeit verlängern – etwa Eigenleistungen, die Sie selbst übernehmen.
- Zur Abnahme einen unabhängigen Sachverständigen mitnehmen und die letzten 10 % nicht vorher freigeben.

Was in unserem Vertrag anders geregelt ist.

Vier Regelungen, die im Verkaufsgespräch selten vorkommen und im Ernstfall darüber entscheiden, wie viel Handlungsspielraum Sie haben. Fragen Sie sie bei jedem Anbieter ab.

1 · JEDER BEKOMMT SEIN ORIGINAL – SOFORT

Bei uns wird am Tisch unterschrieben, von beiden Seiten, und jeder nimmt ein Original mit. Das klingt nach einer Formalie und ist keine: Die Widerrufsbelehrung ist Vertragsbestandteil. Wenn der Vertrag erst noch zu jemandem geschickt wird, der gegenzeichnet, und Sie Ihr Exemplar zwei bis drei Wochen später per Post bekommen, ist von Ihren **14 Tagen Widerrufsrecht** praktisch nichts mehr übrig.

2 · SIE BEHALTEN DAS HAUSRECHT

Es gibt Firmen, die dem Bauherrn das Betreten der eigenen Baustelle untersagen – rechtlich fragwürdig, in der Praxis wirksam. Bei uns bleibt das Hausrecht bei Ihnen. Und wenn Sie einen unabhängigen Sachverständigen mitbringen wollen: Tun Sie das. Wir haben damit kein Problem.

3 · WIR VERLANGEN KEINE SICHERHEIT VON IHNEN

Manche Anbieter lassen sich vom Bauherrn eine Bürgschaft stellen oder Ansprüche aus der Finanzierung abtreten. Das kostet bei Ihrer Bank zusätzlich Geld. Wir verlangen das nicht – umgekehrt erhalten *Sie* von uns mit Baubeginn eine **Vertragserfüllungsbürgschaft über 5 %**, die nach der Abnahme in eine Gewährleistungsbürgschaft über 5 Jahre übergeht.

4 · DIE BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG STEHT ÖFFENTLICH IM NETZ

Sie können sie lesen, bevor Sie mit uns sprechen – und Position für Position gegen jedes andere Angebot halten. Wer sie erst am Tag der Unterschrift auf den Tisch legt, gibt Ihnen keine Gelegenheit zu vergleichen.

Sechzehn Fragen, die Sie jedem Anbieter stellen sollten.

Nehmen Sie diese Seite mit in jedes Gespräch. Rechts steht, wie unsere Antwort lautet – als Maßstab, nicht als Vorgabe.

FRAGE	UNSERE ANTWORT
1 · Bekomme ich die vollständige Bau- und Leistungsbeschreibung vor dem Preisgespräch?	Ja, sie ist öffentlich einsehbar
2 · Beginnt Ihre „freie Planung“ beim Haus oder bei mir?	Bei Ihnen – notfalls mit einer Skizze vom Küchentisch
3 · Was genau darf ich am Entwurf ändern – und was kostet die Planung?	Alles; die Planung ist Teil unserer Leistung
4 · Wie groß ist die bebaute Fläche – Länge × Breite?	steht bei jedem Entwurf dabei
5 · Ist die Wohnfläche nach WoFlV gerechnet?	Ja, durchgehend
6 · Welcher Stein, welche Kennziffer, welche Wandstärke?	17,5 cm Poroton T18 + 12 cm Mineralwolle WLG 035 + 10 cm Verblendmauerwerk
7 · Sind auch die Innenwände massiv – auch im Obergeschoss?	Ja, Stein auf Stein
8 · Welche Bodentragfähigkeit setzt der Preis voraus?	250 kN/m², schriftlich im Vertrag
9 · Welcher Ug-Wert, welche Widerstandsklasse, in welchen Geschossen?	Ug 0,6 W/(m²K); RC2N im EG und an erreichbaren OG-Fenstern; Haustür mit GU-Automatikschloss (RC2-Beschlag)
10 · Sind Rollläden enthalten – aus welchem Material, wie bedient?	Aluminium, manuell; Dachflächenfenster ausgenommen. Elektrisch gegen Aufpreis.
11 · Welche Heizung, welche Vorlauftemperatur?	Wärmepumpe, FBH in ausgebauten Geschossen, außer HAR/HWR; 35 °C Vorlauf
12 · Wie hoch sind die Materialbudgets in Euro?	Verblender 900 € brutto/1.000 Stück, Fliesen 40 € brutto/m²
13 · Gibt es eine verbindliche Bauzeit – inklusive Wartezeiten?	9 Monate ab Baubeginn; Verlängerungsgründe und Wartezeiten nach Vertrag prüfen
14 · Ist die Treppe mitbemustert – und mit welchem Budget?	Ja, vor Vertragsschluss beim Treppenbauer
15 · Wer trägt Mehrkosten aus der Statik – und wann erfahre ich sie?	Mehrkosten trägt der Bauherr; Gründungsmehrkosten abschließend nach Vorlage der Statik
16 · Welche Sicherheiten gibt es, und wer versichert den Bau?	5 % Vertragserfüllungsbürgschaft, Bankbürgschaft über 5 Jahre Gewährleistung, Bauwesenversicherung über uns

Wenn ein Anbieter auf eine dieser Fragen keine Zahl nennt, ist das die Information, die Sie gesucht haben.

Unsere Zahlen auf einen Blick.

Preise: 01.05.2026. Technische Angaben: Baubeschreibung 17.09.2026. Erdarbeiten und Bodenplatte im beschriebenen Standard; Zusatzleistungen gesondert. Basis: Verblendmauerwerk; Putz zum selben Preis.

Bungalow
12 Entwürfe
60,56 – 161,72 m²
212.100 – 407.700 €

Stadtvilla
12 Entwürfe
108 – 171 m²
327.200 – 417.200 €

Einfamilienhaus
20 Entwürfe
102 – 157 m²
347.100 – 480.000 €

Wandaufbau Klinker	17,5 cm Poroton T18 · 12 cm Mineralwolle WLG 035 · 10 cm Verblendmauerwerk
Wandaufbau Putz	24 cm Poroton T18 · 12 cm Dämmung · 3 mm Silikatputz – zum selben Preis
Fenster	VEKA oder SCHÜCO, 82 mm Profil, Ug 0,6 W/(m²K), warme Kante, zwei Pilzkopfverriegelungen je Flügel
Einbruchschutz	RC2N im EG und an erreichbaren OG-Fenstern; Haustür mit GU-Automatikschloss (RC2-Beschlag)
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Speicher ab 180 l; FBH in ausgebauten Geschossen außer HAR/HWR, 35 °C
Elektro	Zählerschrank 1050 × 1400 × 250 mm, zweiter Zählerplatz für Wärmepumpe und spätere PV-Anlage · Stromkreise nach DIN 18015
Fußboden	Erdgeschoss 140 mm Dämmung + 65 mm Estrich · Obergeschoss 60 mm + 65 mm
Raumhöhe	EG ohne Keller: ca. 2,47 m unter Trockenbau, 2,55 m unter Beton. Bei 14 cm Aufbau unter Trockenbau: ca. 2,55 m. Erhöhung optional.
Materialbudgets	Verblender bis 900 € brutto je 1.000 Stück · Fliesen bis 40 € brutto pro m²
Baugrund	vorausgesetzt 250 kN/m² · Bodengutachten über unseren Partner rund 1.000 €
Zufahrt	Fahrzeuge bis 38 t · 3,50 m breit · 4,00 m hoch · 3 m Freifläche ums Haus
Absicherung	9 Monate Bauzeitgarantie · 5 % Vertragserfüllungsbürgschaft ab Baubeginn, nach der Abnahme 5 % Gewährleistungsbürgschaft für 5 Jahre · Bauwesenversicherung über uns
Referenzen	über 500 Häuser seit 1998, 156 davon öffentlich dokumentiert – in 43 Orten in Berlin und Brandenburg, Schwerpunkt Barnim, Berlin und Märkisch-Oderland

Der Klinker ist keine Verkleidung, sondern eine Wand.

Vor der tragenden Innenschale steht eine eigenständige gemauerte Außenschale, dazwischen Dämmung und Luftschicht. Jede Schicht macht genau eine Aufgabe.

Schallschutz

Die Schalldämmung hängt vor allem an der flächenbezogenen Masse. Eine zweischalige Wand liegt mindestens 5 dB besser als eine monolithische.

Wartungsfrei

Kein Putzsystem, kein Schutzanstrich gegen Algen oder Frost. Die dichte Oberfläche wird vom Regen sauber gewaschen.

Farbecht

Die Farbe entsteht beim Brand bei über 1.000 °C aus dem Ton – nicht aus einer Beschichtung. Sie verblasst nicht.

Algen

Die höhere Wärmespeicherfähigkeit verhindert die Unterkühlung der Oberfläche. Ohne Tauwasser fehlt Algen die Grundlage.

Wiederverkauf

Versicherungen rechnen Gebäude mit 100 Jahren Lebensdauer. Eine Klinkerfassade übersteht das – und das schlägt sich im Markt- und Wiederverkaufswert nieder.

Rückbau

Ziegel geben keine Fasern, Stäube oder Gase ab. Beim späteren Abbruch lassen sich die Materialien sortenrein trennen.

Brandschutz

Die Mineralwolle in der Kerndämmung ist nicht brennbar und wird in die höchste Baustoffklasse eingestuft. Zusammen mit den beiden gemauerten Schalen ergibt das eine sehr robuste Hülle.

Feuchte

Der Klinker nimmt Schlagregen auf, dahinter trocknet die Wand über Luftschicht und diffusionsoffene Dämmung wieder ab. Das senkt das Risiko von Feuchteschäden.

WARUM DER VERGLEICH ÜBER DEN BAUPREIS ZU KURZ GREIFT

Dynamische Wirtschaftlichkeitsrechnungen über 80 Jahre bei 4 % Realzins zeigen: Eine Außenwand mit Verblendmauerwerk erreicht etwa denselben Barwert wie eine einschalige Wand mit Wärmedämmverbundsystem. Auf lange Sicht kostet beides dasselbe – nur fallen die Kosten zu unterschiedlichen Zeitpunkten an.

Nur die Herstellungskosten zu vergleichen und die Instandhaltung wegzulassen, greift also zu kurz.

Wer lieber Putz möchte, bekommt 24 cm Poroton T18 mit Silikatputz – zum selben Preis. Unsere Empfehlung hat damit kein finanzielles Eigeninteresse.

Wir haben keinen Katalog, aus dem Sie auswählen.

Typenhaus-Anbieter verkaufen einen Katalog und rechnen jede Abweichung als Aufpreis ab. Wir verkaufen eine Planung. Unsere 44 Entwürfe zeigen, was möglich ist.

WAS DAS PRAKTISCH HEISST

Ob Sie mit einem fertigen Konzept kommen oder mit einer Skizze vom Küchentisch – daraus wird bei uns ein umsetzbarer Grundriss. Jede Wand, jedes Fenster, jeder Winkel steht dort, wo Sie ihn brauchen. Passt gar kein Entwurf, zeichnen wir von Grund auf neu.

Das Haus wird von innen nach außen gedacht: erst wie Sie leben wollen, dann die Hülle.

Warum das überhaupt geht

Weil auf der Baustelle gemauert wird. Es gibt kein Werk, in dem Wandmodule in festen Rastermaßen vorgefertigt werden – also gibt es auch kein Raster, an das Sie sich halten müssten.

Was änderbar ist

Grundriss und Raumaufteilung, Fensterpositionen, Wandaufbau und Dämmstärke, Dachform, Fassade, Ausstattung – und die Kantenlänge.

Was das kostet

Nicht automatisch mehr. Die Preisliste gilt für die Ausführung nach der Bau- und Leistungsbeschreibung; die Planung ist Teil unserer Leistung. Teurer wird nur, was Sie zusätzlich wählen.

Auch der Umfang ist frei

Nicht jeder will schlüsselfertig. Eigenleistungen sind ab einem sinnvollen Punkt möglich – etwa nach dem geschlossenen Rohbau.

DIE FRAGE, AN DER SIE ES ERKENNEN

Fast jeder wirbt mit „individueller Planung“. Oft heißt das: ein Typenhaus, gegen Aufpreis angepasst. Eine Frage klärt es – **beginnt Ihre freie Planung beim Haus oder bei mir?** Wer bei null anfängt, antwortet darauf ohne Umweg.

UND WAS INDIVIDUELLE PLANUNG SONST NOCH BEDEUTET: DIE STATIK

Große Öffnungen, weite Spannweiten oder ein Versatz können statische Anpassungen erfordern. Lassen Sie die Kosten schriftlich konkretisieren. Für eine vom Standard abweichende Gründung werden die Mehrkosten abschließend unmittelbar nach Vorlage der Statik ermittelt.

Der Beleg: 156 dokumentierte Projekte auf unserer Website, die sich erkennbar unterscheiden.

Ein Familienbetrieb aus Bernau bei Berlin.

IN EIGENER SACHE, ZUM ZWEITEN

Ich heiße Sirko Schladitz und bin einer der Geschäftsführer von KLINKER HAUS. Diesen Leitfaden habe ich geschrieben, weil mir in über zwei Jahrzehnten dieselben sieben Gespräche immer wieder begegnet sind – meistens zu spät. Jede Zahl darin können Sie bei uns nachprüfen. Wenn eine nicht stimmt, sagen Sie es mir.

Seit 1998

bauen wir Massivhäuser in Berlin und Brandenburg. Die Marke KLINKER HAUS ist seit 1997 beim Deutschen Patent- und Markenamt eingetragen.

Über 500 Häuser

156 davon sind auf unserer Website dokumentiert – mit Ort, Wohnfläche, Grundriss und Fassade. Nachzählbar, nicht behauptet.

Regional

Gebaut wird ausschließlich mit Handwerksbetrieben aus Berlin und Brandenburg. Wir sind nah an unseren Baustellen, weil wir sonst nicht kontrollieren könnten, was dort passiert.

Kein Fertighaus, kein Bauträger

Wir haben kein Standardprogramm und keinen Katalog. Was gebaut wird, entsteht in der Planung – für Ihr Grundstück.

WER IHNEN BEGEGNEN WIRD

Dr. Wolfram Schladitz	Geschäftsführung · Vertrieb
Sirko Schladitz	Geschäftsführung · Vertrieb
Frank Bennek	Geschäftsführung · Bauleitung
Maxi Bennek	Bauleitung
Kristin Lugert	Planerin
Manuela Bluhm	Assistenz der Geschäftsführung

Zwei Familien, sechs Personen – und die Bauleitung sitzt mit in der Geschäftsführung. Wer auf Ihrer Baustelle die Verantwortung trägt, ist bei uns kein Angestellter, der weiterreicht.

UNSER MUSTERHAUS

Schwanebecker Chaussee 39, 16321 Bernau bei Berlin · Montag bis Freitag 10 bis 18 Uhr, Samstag und Sonntag nach Vereinbarung · Telefon 03338 70 91 80

Erst prüfen.
Dann zeichnen.
Dann unterschreiben.

Klären Sie die sieben Fragen möglichst vor der Unterschrift. Ein Bodengutachten kostet bei unserem Partner rund 1.000 €. Weitere Untersuchungen oder behördliche Klärungen können zusätzliche Zeit und Kosten erfordern.

Unser Ablauf: Grundstück ansehen, Baurecht klären, Baugrund untersuchen, planen und vorbemustern. Erkennbare Zusatzleistungen gehören ins Angebot. Gründungsmehrkosten werden abschließend nach Vorlage der Statik ermittelt; achten Sie auf eine schriftliche Preisvereinbarung.

KOSTENLOSES ERSTGESPRÄCH

Erzählen Sie uns von Ihrem Grundstück und davon, wie Sie leben wollen. Wir sagen Ihnen, was dort möglich ist und was es kostet. Unverbindlich – und auch dann ehrlich, wenn es nicht passt.

Wenn Sie schon ein Grundstück haben, genügt uns die Adresse. Dann sagen wir Ihnen, was dort möglich ist. Gern prüfen wir mit Ihnen auch die Bau- und Leistungsbeschreibung eines anderen Anbieters.

Seit 1998

über 500 Häuser in Berlin und Brandenburg

Regional

ausschließlich Handwerksbetriebe aus Berlin und Brandenburg

Individuell

44 Entwürfe als Ausgangspunkt – oder Ihre Skizze. Kein Katalog

KLINKER HAUS®
Das Markenhaus

KLINKER HAUS Projekt- und Vertriebsgesellschaft mbH · Bernau bei Berlin
Massivhäuser in Berlin und Brandenburg, individuell geplant, Stein auf Stein.

Stand: 14.10.2026 · Technik: 17.09.2026 · Preise: 01.05.2026. Keine Rechts- oder Finanzierungsberatung.