

Der Rat des Architekten spart viel Geld

Bauherren sollen sich die Hilfe unabhängiger Experten sichern. Auch bei Fertighäusern sind nicht alle Bauarbeiten vertraglich vereinbart

WAZ, 25. 01. 2009

Von Stephanie Hoenig

Vom Eigenheim mit Garten träumen viele. Doch dafür muss nicht nur die Finanzierung stimmen – man braucht auch einen zuverlässigen Partner, der den Bau plant und die Ausführung überwacht. Neben Architektenhäusern werden heute oft schlüsselfertige Häuser von Bauträgern und Fertighausunternehmen angeboten. Jedes dieser Angebote hat seine Vorzüge, birgt aber auch typische Risiken. Wer davor die Augen verschließt, handelt sich oft Ärger, Stress und finanzielle Probleme ein. Klassisch werden Häuser von Architekten gebaut. Bei dieser Bauweise entwirft der Architekt ein Eigenheim entsprechend den Vorgaben und Wünschen des Bauherrn. Für die notwendigen Arbeiten werden Handwerksbetriebe mittels Ausschreibung engagiert. Auch wenn ein Architekt maßgeblich an diesen Ausschreibungen beteiligt ist, bleibt – so die Stiftung Warentest in Berlin – der Bauherr in jeder Phase des Baus rechtlich Vertragspartner für alle Beteiligten. Das Architektenhaus bietet dem Bauherrn die Möglichkeit individueller Gestaltung. „Bauherren sollten beim individuell vom Architekten geplanten Haus auf keinen Fall aus Kostengründen auf eine Baubegleitung verzichten“, rät der Augsburger Architekt Thomas Drexel. Die Baubegleitung verursacht zwar zusätzliche Kosten. Dafür könne der Architekt bei Problemen am Bau sofort einschreiten und Fragen der Handwerker beantworten. Viele Bauherren befürchten, dass bei

einem Architektenhaus die Kosten nur schwer zu überblicken sind und sich erst während der Bauphase die wirkliche Summe herauskristallisiert. „Dies muss aber nicht sein“, sagt Eva Reinhold-Postina vom Verband der Privaten Bauherren (VPB). „Es gibt sehr viele Architekten, die sich darauf verstehen, die Kosten am Bau gering zu halten.“ Wichtig sei es, zu Beginn der Planungsphase den finanziellen Rahmen festzulegen. Die Preise in die Höhe treiben würden oft die Bauherren, die bei der Auswahl der Ausstattungsvarianten etwa für Bäder oder die Küche wenig auf die Kosten achten. Viele angehende Eigenheimbesitzer kaufen sich wegen der vermeintlichen Sicherheit ein schlüsselfertiges Haus mit Grundstück vom Bauträger. Dank des Festpreises scheinen die Kosten unter Kontrolle und das finanzielle Engagement überschaubar.

„Doch in der Praxis sieht das ganz anders aus, da in vielen Bauverträgen Fallen für die Bauherren lauern“, warnt Reinhold-Postina. So fehlten oft für angeblich schlüsselfertige Häuser wichtige Leistungen. Häufig tauchten auch Bauleistungen nicht auf, die für die Fertigstellung des Hauses nötig seien, etwa der Anschluss an das Kanalnetz oder eine ausreichende Dachdämmung. „Beim Hausbau kennt das Vertrauen mancher Bauherren in Bauträger keine Grenzen“, wundert sich Reinhold-Postina. „Obwohl der Hausbau meist das größte finanzielle Vorhaben einer Familie ist, wird mancher Handy-Kontrakt besser geprüft als ein Bauvertrag.“ Der Verband rate wegen des hohen



Baustellenbesuche mit dem Architekten sollten unbedingt vereinbart werden, sonst drohen den Bauherren mitunter teure Nacharbeiten, die nicht im Vertrag stehen

finanziellen Risiken, vor Abschluss den Vertrag von einem unabhängigen Sachverständigen prüfen zu lassen. Der Berater analysiert und vergleicht Angebote, er lässt Leistungsbeschreibungen nachbessern, kontrolliert Kostenpläne und sorgt für die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen und vertraglich vereinbarten Qualitätsstandards auf der Baustelle. Keine echte Hilfe könne der Käufer vom Architekten eines Bauträgers erwarten. Denn in diesen Fällen stehe der Architekt nicht auf der Seite des Bauherrn, sondern der des Unternehmers. Baustellen-Besuche sollten ver-

traglich festgelegt werden. Wer ein schlüsselfertiges Haus kauft, wird in der Regel erst Eigentümer, wenn das Haus offiziell übergeben ist, warnt der Bauherrenverband. Vorher sei er lediglich Erwerber, aber nicht Bauherr. Will der Erwerber aber „sein“ Grundstück oder „seinen“ Rohbau besichtigen, benötigt er immer die Zustimmung des Bauträgers. Damit es dann nicht zu unliebsamen Überraschungen kommt, sollte sich der Käufer schon im Vertrag schriftlich das Recht zu sichern lassen, die Baustelle jederzeit und mit einem Sachverständigen seiner Wahl betreten zu dürfen.

Das Bauen eines schlüsselfertigen Fertighauses mit Festpreis und garantiertem Fertigstellungstermin ist eine weitere Alternative. Beim Bau ist, wie die Stiftung Warentest betont, der künftige Eigner zugleich Käufer und Bauherr. Denn das gekaufte Haus werde in der Regel auf dem eigenen Grund erstellt. Sei ein Keller oder eine Bodenplatte nicht im Lieferumfang des Hauses enthalten, werde der Fertighauskäufer vollends zum Bauherrn, denn er müsse sich um diesen Teil des Bauvorhabens selbst kümmern. Vor Vertragsabschluss sollte immer auch die Bemusterung – also etwa

das Ausschauen von Fliesen und Sanitärobjekten – mit dem Fertighausanbieter abgeschlossen sein. Ein vorzeitiger Vertragsabschluss schwäche immer die Verhandlungsposition. Fertighäuser sind nämlich heute meist nicht mehr Typenhäuser von der Stange. „Gegen dieses falsche Image kämpft die Fertigbau-Branche immer noch an“, räumt Christoph Windscheif vom Bundesverband Deutscher Fertigbau ein. Fertighäuser würden heute in vielen Fällen individuell nach Kundenwunsch gestaltet. Der Trend gehe zum „Architektenhaus in Fertigbauweise“.