

## HAUSBAU MIT ARCHITEKT SCHÜTZT VOR ÜBERRASCHUNGEN

Autor: Wolfgang Becker, nw



Der Hausbau mit eigenem Architekten kann Bauherren vor manch unangenehmer Überraschung schützen. (Quelle: Jochen Tack/imago)

Die meisten Bauherren heute sind gar keine mehr. "Rund 75 Prozent aller Neubauten werden heute schlüsselfertig angeboten", berichtet der Verband Privater Bauherren (VPB). "Der private Bauherr ist also vom Bauherrn zum Käufer mutiert." Statt sein Haus gemeinsam mit einem Architekten Schritt für Schritt zu planen, lässt man einen Bauträger den Hausbau übernehmen. Dabei hat der Hausbau mit Architekt viele Vorteile. Architekten sind dem Bauherren verpflichtet. Während der gesamten Bauphase fungieren sie als dessen Sachwalter und schützen als Fachmann die Interessen des Häuslebauers.

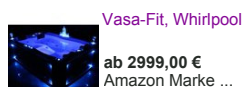
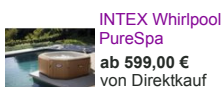
"Das Hauptargument der meisten Bauherren, die sich gegen einen Architekten entscheiden, lautet ja immer: 'Das ist mir zu teuer.'", sagt VPB-Sprecherin Eva Reinhold-Postina im Gespräch mit zuhause.de. "Das ist aber natürlich Humbug." Im Gegenteil sei der Architekt wie kein anderer den Vorgaben und Wünschen des Bauherren verpflichtet. Gerade das [Bauen](#) mit Architekt schaffe Planungs- und Kostensicherheit, so dass der Hausbau nicht zum finanziellen Abenteuer wird.

### Bauen mit Architekt schützt vor bösen Überraschungen

"Der Architekt ist ihr Sachwalter über alle Phasen des Hausbaus hinweg", erläutert die Expertin. Seine Aufgabe sei es, aus dem vom Bauherren vorgegebenen Budget, seinen Wünschen und Bedürfnisse ein realisierbares Projekt zu machen. "Deshalb unterscheiden sich **Architektenhäuser** ja auch oft so erkennbar von den übrigen Häusern in einer Siedlung", erklärt Reinhold-Postina. "Sie sind das Ergebnis individueller Planung. Der Bauherr steht im Mittelpunkt." Lassen sich bestimmte Wünsche mit dem vorgegebenen Budget nicht erfüllen, wird ein guter Architekt dies schon in der Vorplanungsphase ansprechen und in enger Abstimmung mit dem Bauherren bezahlbare Alternativen ausloten.

Viele Bauverträge von Schlüsselfertiganbietern hingegen sind laut dem VPB so gestaltet, dass zunächst zwar ein scheinbar günstiger Festpreis herauskommt, sich dann aber später die Mehrkosten auftürmen. "Rund 65 Prozent aller Bauverträge sind unvollständig, wichtige Leistungen fehlen ganz einfach und müssen, weil notwendig, später vom Bauherrn zusätzlich bezahlt werden", kritisiert der Verband. Der Architekt hingegen bezieht sämtliche Kosten von Anfang an in die Budgetplanungen ein. Böse Überraschungen, weil während der Bauphase wegen unerwarteter Mehrkosten plötzlich das Geld ausgeht, können so vermieden werden.

#### Anzeige



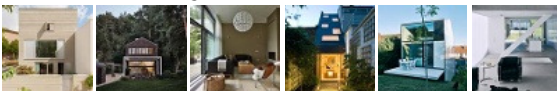
[weitere Angebote](#)

### Was die Dienste des Architekten kosten

Trotzdem muss man die Expertise und die Dienstleistungen von Architekten natürlich bezahlen. Sie rechnen ihre Leistungen nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ab. Diese ist in fünf Honorarzonen und neun verschiedene Leistungsphasen von der Grundlagenermittlung und ersten Vorplanung bis hin zur Bauleitung und der Dokumentation des gesamten Bauprozesses untergliedert. Das Gesamthonorar bestimmt sich aus den anrechenbaren Baukosten (nach DIN 276) und der Honorarzone. Lässt man den [Bau](#) eines Einfamilienhauses über alle neun Leistungsphasen hinweg von einem Architekten betreuen, muss man für dessen Honorar mit gut zwölf Prozent der Netto-Bausumme rechnen.

"Dafür kann der ihnen aber auch die **Eigenleistung** individuell mit einplanen", erklärt Reinhold-Postina. Will der Elektro-Installateur etwa die Leitungen seines Hauses selbst verlegen, plane der Architekt dies gleich mit ein. Beim schlüsselfertigen Bauen mit Bauträger könne das mitunter schwierig werden.

Die besten Häuser mit weniger als 150 Quadratmetern



[zur Foto-Show](#)

6 Bilder von 10

Die Leistungsphasen werden einzeln beauftragt. Den größten Anteil am Gesamthonorar haben die Ausführungsplanung (25 Prozent) und die Bauüberwachung (31 Prozent). Die Ausführungsplanung umfasst unter anderem sämtliche Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen sowie die Materialbestimmung. Während der Bauüberwachung fungiert der Architekt als Bauleiter, kontrolliert unter anderem die ordnungsgemäße Ausführung des Baus, koordiniert die einzelnen Gewerke, wacht über den Zeitplan und nimmt die einzelnen Arbeiten ab.

### Hausbau mit einem Architekten aus der eigenen Region

"Wichtig ist, dass der Architekt vor Ort und greifbar ist", erklärt VPB-Sprecherin Reinhold-Postina. Auch Peter Burk vom Institut Bauen und Wohnen in Freiburg rät zu einem Architekten aus der eigenen Region: "Es ist sinnvoll, einen Architekten zu wählen, dessen Büro nicht weiter als 30 bis 40 Kilometer von der Baustelle entfernt liegt. Mit einem Anschreiben an 10 bis 20 Büros kann man sich und sein Bauvorhaben kurz vorstellen und um Referenzobjekte in der Nähe bitten."



#### Eigenleistung beim Hausbau bloß nicht überschätzen

Viele Bauherren tappen bei der so genannten Muskelhypothek in die Falle. Selbstüberschätzung rächt sich bitter. [Video](#)

Sinnvoll ist ein Architekt aus der eigenen Region auch deshalb, weil er die örtlichen Handwerks- und Zuliefererfirmen kennt. Er weiß, welche Firmen verlässlich gute Arbeit zu einem angemessenen Preis leisten. Auch wenn mal etwas schief geht, bestimmte Materialien beispielsweise nicht termingerecht geliefert werden können, kann er auf ein gutes Netzwerk zurückgreifen und schnell Ersatz beschaffen. Schlüsselfertiganbieter vergeben ihre Aufträge in der Regel einfach an die günstigsten Firmen. Nicht immer stimmt dann das Ergebnis. "**Die Qualität am Bau wird immer schlechter**", rügt der VPB.

Für einen ersten Überblick, welche Architekten in der eigenen Region überhaupt infrage kommen, stellt der Bund Deutscher Architekten (BDA) auf seinen Webseiten eine [Online-Architektensuche](#) bereit, in der man entweder nach Region, Fachgebiet und Bauaufgabe filtern oder gezielt nach einem bestimmten Architekten suchen kann.

### Den richtigen Architekten für Ihren Hausbau finden

Hat man sich Referenzobjekte eingeholt, sollte man sie sich zunächst alleine ansehen und am besten das direkte Gespräch mit den dortigen Bauherren suchen. "Äußern diese sich positiv, kann man mit dem Architekten ernsthafte Gespräche aufnehmen", empfiehlt Burk. Reinhold-Postina rät außerdem zu Spaziergängen durch Neubauviertel. Fällt einem dabei ein [Haus](#) auf, das den eigenen Vorstellungen nahe kommt, solle man ruhig mal klingeln und das persönliche Gespräch suchen. "Jeder hört gerne, dass anderen das eigene Haus gefällt", so die VPB-Sprecherin. "Die allermeisten Besitzer werden bestimmt gerne Auskunft geben, wer ihren Bau geplant hat."

Auf jeden Fall sollte man sich immer an Spezialisten für den privaten Haus- und Wohnungsbau wenden, rät die Bauherrenschützerin. Für Architekten, deren Schwerpunkt auf der Planung großer Gewerkekomplexe liegt, seien Einfamilienhäuser oftmals Peanuts, denen sie nicht ihre volle Aufmerksamkeit widmen würden. Wenn der Bauherr besondere Wünsche hat, könne auch eine noch stärkere Spezialisierung sinnvoll sein. "Wenn ich ein **Holzhaus** bauen möchte, sollte ich mir einen Architekten suchen, der das schon öfter gemacht hat"

Quelle: zuhause.de, dpa-tmn