

Eigenheimern helfen

Der Verband Privater Bauherren empfiehlt Architekten statt Bauträgern – und engagiert sie als Berater. Sein Präsident Thomas Penningh ist selbst Architekt



Foto: privat

Berater und Ex- perte:

Thomas Penningh, 61, ist Architekt und Sachverständiger in Braunschweig, und Vorstandsvorsitzender des Verbandes Privater Bauherren. Dieser bietet Verbraucherschutz beim Errichten und Sanieren privater Wohnhäuser und vertritt Bauherren-Interessen auch in Politik und Öffentlichkeit.

Interview Roland Stimpel

Sie beraten Bauherren – wer nutzt Ihre Angebote?

Unsere Kunden sind meist Erbauer und Sanierer von Einfamilienhäusern, aber auch neue Wohnungseigentümergeinschaften und Baugruppen. Wir haben ein Netzwerk von regionalen Büros. Erster Ansprechpartner sind immer unsere sachkundigen Bauherrenberater, die oft Architekten oder Bauingenieure sind. Wir führen pro Jahr etwa 5.000 bis 10.000 baubegleitende Qualitätskontrollen für Neubauten durch und etwa 30.000 bis 40.000 allgemeine Beratungen. Meist geht es um schlüsselfertige Bauten.

Architekten arbeiten für Sie als Berater. Wie finden sie zu Ihnen – und was machen sie bei Ihnen?

Teils kommen sie zu uns, weil sie von uns hören, teils suchen wir sie aktiv. Wichtig für uns sind Erfahrungen als Bauleiter und möglichst auch Erfahrungen als Sachverständige, die genau wissen, was den Regeln entspricht oder was regelwidrig ist. Sie haben klar die Maßgabe, nicht selbst planend und regulierend einzugreifen, denn dann würden sie in Konkurrenz zu eigenen Berufskollegen treten. Sondern sie sollen kontrollieren und beraten, was der Bauherr selbst beauftragt hat oder beauftragen will. In der Regel haben die Bauherren schon einen Vertragspartner, und dann prüfen unsere

Berater zunächst, ob der Vertragsentwurf den Bauherreninteressen entspricht, oder ob nicht entscheidende Dinge fehlen, zum Beispiel die Leitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Hausanschluss oder die Lagerung des Erdaushubs. Die Architekten machen das für uns freiberuflich und haben parallel ein normales Büro. Das ist uns auch wichtig, damit sie den Praxisbezug nicht verlieren. Sie müssen wissen, was sinnvoll und praktisch ist, und nicht mit dogmatischen und abstrusen Forderungen die Baustelle lahmlegen.

Kommen zu Ihnen auch Bauherren, die mit Architekten bauen?

Wenige. Es gibt natürlich Bauherren, die von Anfang an mit Architekten bauen, aber gern Gürtel und Hosenträger anlegen und zusätzlich noch einen neutralen Sachverständigen wollen. Seltener sind Bauherren, die wegen eines Streits mit einem Architekten zu uns kommen. Das sind teilweise Fälle mit Kommunikationsproblemen. Da können unsere Sachverständigen aber oft die Wogen glätten – auch indem sie Bauherren darauf hinweisen, dass Ansprüche in Einzelfällen überhöht sein können. Architekten sind aber auch oft ganz froh, wenn ein Sachverständiger den Bauherrn zum Beispiel bei der Beurteilung von Mängeln unterstützt oder beim Durchsetzen des Anspruchs auf Nachbesserung.

Sie hätten weniger zu tun, wenn mehr Bauherren mit Architekten bauen würden?

Wir wünschen uns das, aber der Markt ist, wie er ist. Die privaten Bauherren sind eine sehr heterogene Gruppe, deren Angehörige sich nicht professionell mit dem Bauen beschäftigen. Sie entscheiden oft über den Preis. 90 Prozent von ihnen bauen schlüsselfertig und haben in dieser Konstellation keinen Sachwalter, der ihre Interessen gegenüber dem Vertragspartner vertritt. Niemand kontrolliert also sachkundig und unabhängig die Bauausführung. Das ist umso brisanter, da Bauträger für einzelne Projekte mehr und mehr AbwicklungsgmbHs gründen, die bei späteren Ansprüchen der Bauherren häufig insolvent werden. Wir raten jedem Bauherrn, stattdessen mit einem Vertragspartner zu planen und zu bauen, der nicht wirtschaftlich mit den Ausführenden verflochten ist und auch keine Haftungsprobleme wegen deren mangelnder Beaufsichti-

gung will. Hierfür sind Architekten prädestiniert. Aber wie sollen Bauherren den richtigen Architekten finden? Für die Beurteilung der Gestaltungsqualität taugt der Hinweis auf Referenzobjekte – aber nicht unbedingt für ein Urteil über Kompetenz oder Kostentreue.

Nicht jeder Architekt sucht Einzelhaus-Bauherren.

Laien sind zugegebenermaßen eine anstrengende Klientel. Sie bauen meist nur einmal im Leben; es geht um ihre Ersparnisse; sie haben ganz andere Ansprüche an Kommunikation und Betreuung als professionelle Bauherren. Man muss sich durchaus fragen, ob das übliche Honorar da angemessen ist. Es gibt zwar hier auch Projekte, in die Büros mehr Herzblut, mehr Stunden und Detaillierungsaufwand investieren, als bei einer rein betriebswirtschaftlicher Kalkulation angemessen wäre. Aber das hat natürlich seine Grenzen. Deshalb bezweifle ich, dass Architekten statt zehn Prozent irgendwann 80 Prozent des Marktes abdecken können.

Bauträger bauen industriell, Architekten individuell. Können Architekten da preislich je mithalten?

Auch Büros, die viel und preisgünstigen Wohnungsbau machen, haben vielfach bewährte Standard-Details, die man auch mehrfach einsetzen kann. Man darf natürlich nicht jedes Mal das Rad neu erfinden wollen – das wäre sicher nicht auskömmlich.

Was könnte geschehen, damit Architekten sich mehr im Einfamilienhausbau engagieren?

Eine enorme Schieflage im Wettbewerb mit anderen Anbietern entsteht durch die Haftungssituation. Wir würden deshalb nicht gleich die gesamtschuldnerische Haftung abschaffen wollen. Aber es wäre denkbar, dass der Gesetzgeber den Bauherrn deutlich besser absichert – zum Beispiel durch eine Objektversicherung oder bei der Sicherungsstellungen für schlüsselfertige Bauten. Da sehen wir im Bauvertragsrecht dringenden Änderungsbedarf.

Was halten Sie von der kleinen Bauvorlageberechtigung für Ingenieure oder Handwerker, die es in einigen Bundesländern gibt?

Das entspricht bestimmt nicht den Bedürfnissen privater Laien-Bauherren. Da werden wieder einmal Beratungsleistungen immer mehr in Bereiche gelenkt, in denen ein enormes Verkaufsinteresse besteht – wenn zum Beispiel der wackere Maurermeister auch noch die Bauvorlageberechtigung für das Haus abzeichnet. Noch häufiger sehen wir das in der energetischen Beratung. Da kommen teilweise widersinnige Beratung heraus – vorzugsweise von Leuten mit eigenem Verkaufsinteresse. Wir sehen es zum Beispiel mit äußerstem Un-

wohlsein, dass auf den einschlägigen KfW-Listen auch Handwerker sein dürfen – auf der anderen Seite aber auch diejenigen hier immer wieder neue Nachweise liefern müssen, die routiniert mit dem Thema umgehen.

Was sagen Sie als Bauherren-Vertreter zur HOAI?

Wir finden eine Honorarordnung für eine solche Leistung sehr sinnvoll, weil es sonst mehr Kosten- als Qualitätswettbewerb gäbe. Es wäre aber schön, wenn die HOAI auch für Laien leichter verständlich und nachvollziehbar wäre. Viele Bauherren wissen zum Beispiel nicht, dass man die Honorarsumme auch unabhängig von den Baukosten festlegen kann. Bei vielen Laien geistert immer noch die Meinung herum, Architekten verdienen an Kostensteigerungen mit.

Welche Probleme sehen Sie bei der der Energiewende?

Wir fänden es hilfreich, wenn das Thema Zielerreichung durch sinnvolle und gekonnte Planung noch stärker im Vordergrund stünde, gerade auch im Gegensatz zu dem schematischen Abarbeiten technischer Eckwerte, wie es im Schlüsselfertigbau gang und gäbe ist. Hier ist oftmals auch mit in der Kombination unsinnigen Maßnahmen das Ziel eines guten Kennwerts erreichbar, aber ein sinnvolles Gebäude oder gar Baukultur entsteht damit nicht. Zum Beispiel stellt sich oft bei einem Schlüsselfertig-Angebot erst in der Bauphase heraus, dass sich aufgrund von Planungs- oder Ausführungsmängeln der angestrebte Fördermittelstandard nicht erreichen lässt. Dann wird häufig auf die Schnelle irgendeine Wärmepumpe oder andere Haustechnik unabgestimmt zusätzlich eingebaut. Rechnerisch lässt sich das Gebäude damit retten. Eine echte Qualität wird so aber nicht erreicht, oft werden nicht einmal Energiekosten gespart. Architekten sollten viel stärker damit an die Öffentlichkeit gehen, dass sie ein Gebäude durchdacht so planen können, dass es ohne solche Notlösungen sowohl umweltschonend als auch kostensparend für den Bauherrn betrieben werden kann. Gerade in Ein- und Zweifamilienhäusern fehlen hier bei den Bauherren auch Kenntnisse zu vorbildlichen gestalterischen Lösungen. Auch dazu können Architekten viel beitragen.

Was sollten Architekten potenziellen Bauherren gleich zu Anfang der Zusammenarbeit sagen?

Da sehen wir aber gerade gegenüber Baulaien eine kommunikative Bringschuld der Architekten. Sie müssen darauf hinweisen, dass ohne eine gründliche Phase null Risiken und negative Folgewirkungen wahrscheinlich sind. Und sie müssen Bauherren auch von vornherein offen sagen, dass eine intensivere Beratung natürlich auch höhere Kosten verursacht. ■