



# Finanzielle Risiken beim Bauen

Reinmar J. Salzgeber, Fürsprecher

**Wenn es beim Bauen zu Ärger kommt, ist es häufig wegen unliebsamer finanzieller Überraschungen. Die folgenden Tipps sollen aufzeigen, wie ein Bauherr seinen Bau kostenmässig im Griff behalten kann.**

## 1. Der richtige Baupartner

Die besten Verträge nützen nichts, wenn Architekt, Unternehmer und Lieferanten nicht seriöse Bauprofis sind. Diese sollten unbedingt über das nötige Fachwissen, die erforderliche Erfahrung und einen guten Ruf verfügen. Am besten wird dies vom Bauherrn durch das Einholen von Referenzen überprüft.

## 2. Klare Vorgaben

Der Bauherr hat dem Planer des Baus von Anfang an klare Vorgaben betreffend sein Projekt zu machen. Ist das Projekt einmal ausgearbeitet, die Baueingabe gemacht und der Bau begonnen, lassen sich Kosten kaum mehr beeinflussen. Diese klaren Vorgaben bedingen freilich, dass sich der Bauherr frühzeitig und detailliert mit seinem Projekt auseinandersetzt.

## 3. Kosten vertraglich limitieren

Kostenvoranschläge von Architekten sehen praxisgemäss eine Toleranzgrenze von 10% vor, da es sich um eine Kostenschätzung vor Bauvollendung handelt. Auch Werkverträge mit Unternehmern, die den Preis nur ungefähr umschreiben, bieten keine Kostengarantie. Mehr Sicherheit bieten nur Werkverträge mit Fest- oder Pauschalpreisen. Hier sind die Unternehmer verpflichtet, die vertraglich vereinbarte Leistung zum abgemachten Preis zu erbringen.

Auch mit dem Architekten ist eine klare Honorarvereinbarung zu treffen.

## 4. Detaillierter Leistungsbeschreibung

Fest- oder Pauschalwerkverträge bieten freilich nur Kostensicherheit, wenn die zu erbringenden Leistungen im Werkvertrag detailliert umschrieben sind. Sehr oft kommt es bei Abrechnungen zu Meinungsverschiedenheiten darüber, welche Leistungen zum vereinbarten Preis geschuldet sind. Mehrforderungen des Unternehmers sind dann berechtigt, wenn vom Bauherrn zusätzliche Leistungen verlangt worden sind oder es zu Projektänderungen gekommen ist. Meistens kommt es in der Praxis freilich zu Auseinandersetzungen, weil Baubeschriebe und werkvertragliche Abmachungen nicht genügend klar sind. Wird in einem Werkvertrag z.B. einfach von «Parkett» gesprochen, sind Material und Qualität offen.

## 5. Keine Projektänderungen

Projektänderungen sind möglichst zu vermeiden. Im Idealfall wird das Bauprojekt im Voraus klar und detailliert definiert und dann so realisiert. Unbedingt zu vermeiden ist eine «rollende Planung»: Wenn die Bauarbeiten bereits im Gang sind, führen Änderungen meist nicht nur zu Verzögerungen, sondern auch zu erheblichen Kostensteigerungen. Jede Beststellungsänderung erfordert die Anpassung der Pläne und zieht bei Lieferanten und Unternehmern zusätzliche Umtriebe und damit Kosten nach sich.

## 6. General- oder Totalunternehmer

Für grössere Bauvorhaben kann der Beizug eines General- bzw. Totalunternehmers angezeigt sein. Nach dem Motto «Alles aus einer Hand» koordiniert ein Generalunternehmer als alleiniger Partner des Bauherrn alle Bauleistungen der beigezogenen Lieferanten und Unternehmer und garantiert in der Regel sowohl Kosten als auch Termine. Der Totalunternehmer erbringt zusätzlich auch noch die Architekturleistungen.

Selbstverständlich bieten auch beim General- bzw. Totalunternehmer nur dessen Bonität und die Vollständigkeit des abgeschlossenen Werkvertrages genügende Kostensicherheit.

## 7. Zug um Zug

Meist hat der Bauherr sowohl für den Architekten als auch für die Unternehmer Voraus- oder Teilzahlungen zu leisten. Der Bauherr geht dabei ein finanzielles Risiko ein, soweit im Falle der Zahlungsunfähigkeit seiner Vertragspartner Bauunterbruch und Verlust von bereits geleisteten Zahlungen drohen. Nebst Überprüfung der Bonität vor Vertragsabschluss ist wichtig, dass man sich bei Teil- und Ratenzahlungen an die bewährte Regel «Zug um Zug» hält, d.h. Zahlungen sollten nur dem Baufortschritt entsprechend erfolgen. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, den Zahlungsverkehr des Bauprojektes durch einen Treuhänder oder eine Bank überwachen zu lassen. Noch mehr Sicherheit bieten Erfüllungsgarantien einer Bank oder Versicherung: Wenn der Vertragspartner seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, kann der Bauherr auf diese Garantien zurückgreifen.