

Kostensicherheit für Bauherren

Jeder Bauherr möchte nicht nur kostensicher planen, sondern auch genauso bauen. Durch die Berichterstattung zu hohen Kostensteigerungen bei Großprojekten, wie der Elbphilharmonie und dem Berliner Flughafen, hat das Thema Baukostensicherheit erhebliche Aufmerksamkeit erfahren. Doch wie lässt sich Baukostensicherheit konkret realisieren?

Planervertrag

Wer mit einem Architekten baut, kann mit diesem eine Baukostenobergrenze vertraglich vereinbaren. Wird die vereinbarte Baukostenobergrenze überschritten, ist der Architekt dann zu Schadensersatzzahlungen verpflichtet. Hier ist zu extremer Vorsicht zu raten. Denn nicht jede Kostenvereinbarung führt automatisch zur Schadensersatzhaftung des Architekten in Höhe der überschrittenen Kosten. Denn bei der Schadensersatzberechnung müssen sich die Bauherren den infolge der Mehrkosten erlangten objektiven Wertzuwachs des Bauwerks entgegenhalten lassen. Auf dieser Grundlage gelangt man in seltensten Fällen zu einer Schadensersatzforderung der Bauherren. Zudem ist zu berücksichtigen, dass Architekten Regressansprüche wegen der Überschreitung von Baukostenobergrenzen oder auch Baukostengarantien nicht versichern können. Viele Architekten werden nicht in der Lage sein, einen hohen Regressanspruch eines Bauherrn wegen einer Baukostenüberschreitung aus der privaten Tasche zu bezahlen. Sowohl aus rechtlicher, wie auch aus wirtschaftlicher Sicht sind Baukostenvereinbarungen mit Architekten daher ein stumpfes Schwert.

Bauvertrag

Der Bauherr muss sich vor Auftragsvergabe entscheiden, ob er sämtliche Bau- ggf. und auch Planungsleistungen an einen Generalunternehmer vergibt oder ob er die Leistungen gewerkeweise an Einzelunternehmen vergibt. Die Vorteile einer Vergabe der Bauleistungen an einen Generalunternehmer, möglichst mit Übertragung mindestens der Ausführungsplanung an ihn, liegen auf der Hand. Denn der Generalunternehmer übernimmt das Schnittstellenrisiko, die Koordination aller Nachunternehmer, die er gewerkeweise beauftragen muss, das Insolvenzrisiko der Nachunternehmer, das Risiko von Verzögerungen bei einzelnen Nachunternehmern und damit auch das Bauzeitenrisiko. Hierfür kalkuliert er als Generalunternehmer Zuschlag üblicherweise zwischen 10 % bis 15 % auf die Vertragspreise. Das erscheint auf den ersten Blick viel, dann aber wenig, wenn man sich vergegenwärtigt, welche erhebliche Zusatzleistung und welches wirtschaftliche Risiko der Generalunternehmer übernimmt. Aus Bauherrnsicht bringt die Beauftragung eines

Generalunternehmers erhebliche Vorteile. Der Bauherr schließt nur einen Bauvertrag mit einem Vertragspartner, den er sich wohlgerne sehr gut aussuchen sollte. Nur erfahrene und langjährig am Markt platzierte Unternehmen sollten hierfür in Frage kommen. Mit dem Generalunternehmer kann dann ein Pauschalpreis vereinbart werden, was dann zu absoluter Kostensicherheit für den Bauherrn führt, wenn die auszuführenden Bauleistungen mit dem Generalunternehmer dezidiert vereinbart worden sind. Werden allerdings Leistungen im Vertrag unklar oder unvollständig beschrieben oder schlichtweg vergessen, kann der Generalunternehmer zu Nachforderungen berechtigt sein. Durch die Vereinbarung sogenannter Komplettheits- oder Vollständigkeitsklauseln kann der Bauherr den Versuch unternehmen, das Mehrkostenrisiko auf den Generalunternehmer abzuwälzen. Denn im Fall von Unklarheiten oder Lücken eines vom Bauherrn selbst erstellten Leistungsverzeichnisses kann der Bauherr gezwungen sein, nach Abschluss des Bauvertrages aufreispflichtig geänderte oder zusätzliche Leistungen anzuordnen. Diese Verpflichtung zur Übernahme von Mehrkosten kann weitgehend ausgeschlossen werden, wenn durch die Vereinbarung sogenannter Komplettheits- oder Vollständigkeitsklauseln das Risiko von Vertragslücken auf den Generalunternehmer übertragen wird. In bestimmten Grenzen können derartige Klauseln zwischen Bauvertragsparteien wirksam vereinbart werden.

Keine Kostensicherheit kann erreicht werden, bei einer Beauftragung von Einzelgewerken auf Einheitspreisbasis. Denn dann werden die tatsächlich angefallenen Mengen und Massen zu vorher festgesetzten Einheitspreisen vergütet, was erfahrungsgemäß keine zuverlässige Kostenprognose zulässt.

Fazit:

Kostensicherheit am Bau ist erreichbar, setzt allerdings sehr gute rechtliche Beratung und die Auswahl verlässlicher Partner voraus.

(Diesen Beitrag sowie alle früheren Beiträge können Sie unter www.khs-flensburg.de nachlesen)

Rechtsanwalt und Notar Dietrich Schenke, LL.M.

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

KH&S

in der Kanzlei Dr. Kruse, Hansen & Sielaff,

Rechtsanwälte, Fachanwälte, Notare,

Stuhrs Allee 35, 24937 Flensburg