

Kostensicherheit für private Bauherren:

Nur durch Pauschalpreisvereinbarung!

Fakten aus langer Erfahrung ergeben ein klares Urteil: Je besser eine Baumaßnahme vorbereitet wird, desto konkreter sind die Baubeschreibung (Leistungsverzeichnis - LV) und die dafür kalkulierte Bausumme.

Ein wasserdichter Bauvertrag (aus der Sicht des Bauherrn) sollte die ausführbarste, detailliert beschriebene Bauleistung mit einer festen (fixen) Summe beinhalten. Im Sprachgebrauch auch als Pauschalpreisvereinbarung bezeichnet. Einzelne Positionen müssen demzufolge während der Bauausführung weder im Vorhinein genau bezeichnet noch im Nachhinein einzeln aufgemessen (Aufmaß) und abgerechnet werden. Für den Bauherrn, der in der Regel Baulaie ist, garantiert dies den einfachsten Weg, um etwaige Preissteigerungen bei Material oder Löhnen zu umgehen, denn diese trägt dann der Bauunternehmer.

Beachte: Weicht jedoch die ausgeführte Leistung von der vertraglich vorgesehenen Leistung **erheblich** ab, trotz sorgfältiger Bauvorbereitung, weil vielleicht unvorhergesehene Leistungen einzuplanen waren, dass ein Festhalten an der Pauschalsumme nicht zumutbar ist (§ 313 BGB), so ist auf Verlangen ein Ausgleich unter Berücksichtigung der Mehr- oder Minderkosten zu gewähren (siehe auch: VOB/B - 2009, § 2 Vergütung - § 2 Abs. 7 Nr. 1 Satz 1 und 2).

Kritischer für den Bauherrn ist die Vereinbarung so genannter Einheitspreise. Bei Einheitspreisvereinbarungen wird beispielsweise der Einheitspreis für einen Quadratmeter Mauerwerk bzw. Mörtel oder Putz einer bestimmten Qualität vereinbart. Ändern sich aber die Baumengen später, weil mehr Wände gemauert wurden als prognostiziert, erhöht sich selbstverständlich auch der Preis. (OLG Koblenz - AZ: 5 U 934/11 vom 15. Dezember 2011)

Der BGH (Bundesgerichtshof) zielt in diversen Urteilen auf den Inhalt des Vertrages ab und legt diese entsprechend aus. Im Rahmen dieser Beurteilung muss dann unter anderem berücksichtigt werden, welche Leistungen der Bauunternehmer zur Herstellung eines **funktionstauglichen Bauwerks** erbringen muss. Alle hierfür notwendigen Leistungen sind dann grundsätzlich vom Pauschalpreisvertrag eingeschlossen.

Nach einer Entscheidung des OLG Bremen vom 2. März 2009, AZ: 3 U 38/08, ist das davon abhängig, ob die strittige Leistung vom Pauschalpreis umfasst ist. Ist das vom Bauherrn bzw. seinem beauftragten Architekten erstellte Leistungsverzeichnis unklar bzw. lückenhaft, so muss der **Bauherr beweisen**, dass die von ihm geforderte Leistung vom vereinbarten Pauschalpreis umfasst ist.

VOB/B - 2009 - § 2 Vergütung § 2 Abs. 7 Nr. 1 Satz 1 und 2: Ist die Bauleistung detailliert beschrieben, führt eine abweichende Ausführung eher zu einer Preisanpassung. Wird hingegen pauschal die „schlüsselfertige Erstellung“ übernommen, sind alle dafür erforderlichen Leistungen zu dem vereinbarten Pauschalpreis zu erbringen.

Massive Probleme entstehen immer dann, wenn ein Pauschalpreisvertrag nach Erbringung eines Teils der Leistungen vorzeitig beendet wird. Dann ist festzustellen, welcher Anteil der Leistungen erbracht wurde, dieser ist dann auf der Basis der Kalkulation des Pauschalpreises zu vergüten.

Beachte: Aufträge (z.B. des Architekten), die überstürzt oder ohne Vollmacht des Bauherrn erteilt wurden, fallen nicht unter den Versicherungsschutz. Es gilt immer: Aufträge, die der Bauherr bezahlen soll, kann auch nur der Bauherr selbst erteilen, außer er erteilt schriftliche Vollmachten!

Trotz weniger Ausnahmen ist die Pauschalpreisvereinbarung die beste Art der Preisgestaltung für den privaten Bauherrn, um die Baukosten unter Kontrolle zu haben. **Absolutes Muss:** Die Baumaßnahme wird sorgfältig vorbereitet und die vereinbarte Bauleistung wird permanent kontrolliert.

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Morchutt

Achten Sie auf Ihr Baubudget!

www.bauwissen-online.de