

Kostenfallen – ein Überblick

Fast jeder, der bauen will, hat ein mulmiges Gefühl beim Thema Kosten. Zu viel hat man schon gehört von Kostensteigerungen auf Baustellen. Aber warum ist das so und woher kommen Kostensteigerungen?

Was sind Kostenfallen und wie entstehen sie?

„Kostenfalle“ ist ein umgangssprachlicher Begriff. Man könnte auch von Kostenrisiken sprechen. Denn es muss Ihnen niemand bewusst eine Falle stellen, um Kostensteigerungen zu verursachen. Auch das schlichte Übersehen von Sachverhalten, Regelungslücken oder sogar Missverständnissen kann schnell zu Kostensteigerungen in erheblichem Umfang führen.

Es gibt Kostenrisiken, die Sie sehen können, und solche, die Sie nicht sehen können. Ein Kostenrisiko, das man beim Bauen gut sehen kann, ist zum Beispiel die Höhe des Zinssatzes für einen Baukredit. Üblicherweise vergleicht man hier mehrere Angebote, um schließlich den günstigsten Zinssatz zu wählen. Ein Kostenrisiko, das Sie beim Bauen nicht ohne Weiteres sehen können, sind beispielsweise geologische Probleme Ihres Grundstücks. Sind Ihnen diese Risiken nicht bewusst, können erhebliche zusätzliche Arbeiten und damit Mehrkosten drohen.

Kostenrisiken unterscheiden sich, je nachdem welchen Weg zum eigenen Haus man nimmt. Deswegen ist es sehr wichtig, dass man sich ganz am Anfang der Lektüre dieses Buchs zunächst darüber klar ist, ob es auch zum gewählten Weg passt, den man zur eigenen Immobilie gehen will. Und das heißt, für alle Leser, die ein Haus oder eine Wohnung vom Bauträger neu kaufen wollen, ist

dieses Buch nicht das richtige, sondern diese Leser benötigen den Titel „Kosten- und Vertragsfallen beim Immobilienkauf“ der Verbraucherzentrale. Dort wird der Hauskauf vom Bauträger behandelt; denn in diesem Fall bauen Sie kein Haus, sondern kaufen ein Haus oder eine Wohnung, was auch rechtlich ein völlig anderer Vorgang ist. Wer hingegen zum Beispiel ein Fertighaus kauft, der baut es später auch als Bauherr auf eigenem Grundstück. Das Gleiche gilt für Bauherren, die ein schlüsselfertiges Massivhaus bauen, oder aber die selten gewordenen Bauherren, die noch mit einem Architekten bauen. Für diesen Leserkreis ist das vorliegende Buch das richtige.

Kostenfallen beim Bauen entstehen fast immer durch eine zu wenig sorgfältige Vorbereitung und eine zu unkritische Haltung gegenüber Bauangeboten, die man erhält. Unklare und nicht vollständige Planungen und Leistungsbeschreibungen und ungünstige oder fehlende Regelungen in Verträgen sind die häufigsten Kostentreiber. Nur wer mit einem Architekten baut, hat – theoretisch – einen „Sachwalter“ an seiner Seite, der unabhängig und im Interesse des Bauherrn Planung und Umsetzung des Bauvorhabens begleitet. Aber auch das läuft nicht immer reibungslos, und Architekten sind relativ teuer. Das liegt daran, dass sie an die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) gebunden sind. Die HOAI ist letztlich ein Preiskartell mit nur geringen Spielräumen. Architekten wird also der Preis, den sie für eine Leistung mindestens nehmen müssen, mit dieser Verordnung ausdrücklich gesetzlich vorge-



schrieben. Sie dürfen davon nicht abweichen. Für einen üblichen Einfamilienhausbau sind dies am Ende etwa 13 bis 15 Prozent der Baukosten. Das heißt, bei Baukosten von 300.000 Euro macht das 40.000 bis 55.000 Euro allein an Honorar für den Architekten aus. Das ist vielen Bauherren viel zu teuer, weswegen sie massenhaft auf andere Angebote am Markt ausweichen, bei denen sie zudem günstigeres Bauen und höhere Kostensicherheit vermuten. „Alles aus einer Hand“ ist das Schlagwort. Und in der Tat kann das Vorteile haben, wenn man es richtig und sorgsam vorbereitet. Die Europäische Kommission hat zwischenzeitlich auch Klage gegen die Bundesregierung eingereicht, eben weil sie die HOAI für ein gesetzliches Preiskartell hält, welches die Dienstleistungsfreiheit missachtet. Dazu später noch mehr.

Wie kann man Kostenfallen erkennen?

Für Laien ist es außerordentlich schwer, Kostenfallen erkennen zu können. Der Grund ist ganz einfach: Man hat nur selten selbst einen Beruf, der wirklich umfassend mit dem Bauen zu tun hat, und man baut natürlich auch nur ein Mal im Leben. Man ist also eigentlich sehr früh auf umfassende und neutrale Informationen angewiesen, um Fehler zu vermeiden, die sich sehr schnell sehr kostenintensiv auswirken können. Die Anbieter von Bauleistungen haben aber gar kein Interesse daran, Bauherren allzu umfassend aufzuklären – das stört meist eher das Geschäft. Bauherren gelten dann sehr schnell als kompliziert und „aufwendig“, obwohl sie vielleicht einfach nur Planungs-, Bau- und Kostensicherheit suchen. Da dieses Buch aber davon ausgeht, dass Sie ein Haus als Bauherr auf eigenem Grundstück errichten, entscheiden natürlich Sie, wer auf Ihrem Grundstück baut. Und diesen wichtigen Trumpf, den Sie in der Hand haben, sollten Sie so schnell nicht aus eben dieser Hand geben.

Kostenfallen erkennen Sie nur, wenn Sie Bauangebote sehr gründlich durchgehen, und zwar immer gleichzeitig Pläne, Baubeschreibung und Vertrag. Diese 3 Dokumente sind die Pfeiler, auf denen Ihr Bauvorhaben ruht und in denen sich die Kostenfallen verstecken können. Beim Bauen mit dem Fertighausanbieter oder dem Generalunternehmer werden diese 3 Dokumente üblicherweise auch zusammen vorgelegt, wenn der Vertrag unterzeichnet werden soll. Und bevor man diesen unterschreibt, muss er in jedem Fall gründlich geprüft werden. Eine erste Prüfung dieser Unterlagen ist mithilfe des vorliegenden Buchs möglich. Für vertiefende Prüfungen müssen nötigenfalls noch Fachleute eingeschaltet werden. Wie und wo man diese findet, erfahren Sie auch in diesem Buch.

Beim Bauen mit dem Architekten ist es etwas anders. Dort wird meist relativ früh ein Architektenvertrag unterzeichnet, und erst in der Folge werden Pläne, Ausschreibung für Firmen und Bauverträge erstellt. Dadurch kann man die Arbeitsqualität des Architekten und vor allem auch die Kosten des Hausbaus zunächst nicht sehen. Das heißt aber nicht, dass man auch beim Bauen mit dem Architekten nicht Möglichkeiten der präventiven Vertragsprüfung und Kostensicherung hat. Auch alle notwendigen Informationen hierzu finden Sie in diesem Buch.

Wie kann man Kostenfallen wirksam ausschalten?

Kostenfallen kann man am wirksamsten durch eine gründliche Bauvorbereitung ausschalten. Wer zu schnell in ein Bauvorhaben stolpert und zu schnell ungeprüfte Verträge mit problematischen Vertragsanlagen unterzeichnet, wird die Konsequenzen meist schnell zu spüren bekommen. Bauen ist im Leben durchschnittlicher Verbraucher eine der komplexesten Aufgaben überhaupt. Gleichzeitig wird sie aber häufig deutlich fahr-



lässiger angegangen als etwa ein Auto- oder auch Einbauküchenkauf. Beim Auto wollen Sie selbstverständlich selbst noch wissen, welches Autoradio Sie für Ihr Geld erhalten. Bei der Einbauküche ist Ihnen wichtig zu erfahren, ob Sie eine Dunstabzugshaube haben und von welchem Hersteller der Herd ist. Beim Hauskauf kennt kaum ein Bauherr auch nur entfernt den Hersteller oder gar Typ der Heizungsanlage. Da heißt es „Fußbodenheizung“ und damit geben sich viele Bauherren problemlos zufrieden.

Kostenfallen beim Bauen müssen in 2 Phasen ausgeschaltet werden: In der Planungsphase und in der Ausführungsphase. Denn so gut Sie auch planen: Kein Plan überlebt die erste Baustellenberührung unverändert. Fast immer kommt es zu Anpassungen der Planungen an das Baugeschehen, sei es technisch, sei es zeitlich.

Zu unterscheiden sind beim Bauen auf eigenem Grundstück im Wesentlichen 3 unterschiedliche Modelle: Das Architektenhaus, das Generalunternehmerhaus oder deren Kombination.

Beim Architektenhaus plant man das Haus zunächst mit dem Architekten und schreibt die Bauleistungen dann an einzelne Handwerker aus.

Beim Generalunternehmerhaus geht man von vornherein zu einem Generalunternehmer, der Planung und Hausbau in einem Paket anbietet (zum Beispiel schlüsselfertiges Massivhaus oder Fertighaus in Holzbauweise).

Bei der Kombinationsvariante plant man zunächst individuell mit dem Architekten und lässt das so geplante Haus dann durch einen Generalunternehmer statt durch einzelne Handwerker errichten.

In der Planungsphase ist es wichtig, dass zunächst einmal ein guter Vertrag mit einem Architekten oder mit einem Fertighausanbieter oder auch mit

einem Generalunternehmer geschlossen wird, dessen Vertragsanlagen Mehrkostenrisiken weitgehend ausschließen. Das heißt, bei einer solchen Prüfung müssen Sie einerseits die rechtlichen Aspekte des Vertrages prüfen und andererseits die technischen Aspekte der Planung und Baubeschreibung. Dementsprechend ist das vorliegende Buch aufgeteilt. Es geht zunächst um die Überprüfung, ob der Architekt überhaupt die unverzichtbaren Planungsgrundlagen detailliert vorgelegt bekam beziehungsweise ob die Ihnen vorgelegte Baubeschreibung eines Generalunternehmers alle wichtigen Aspekte enthält, die Sie im Rahmen eines Bauvorhabens benötigen. Das beginnt mit der Einmessung des Grundstücks durch einen vereidigten Sachverständigen und hört mit der Raseneinsaat für den Garten auf. Damit Sie solche Kostenrisiken erkennen und ausschalten können, enthält das Buch im nächsten Kapitel Checklisten, mit denen Sie alle notwendigen Regelungen, die mit einem Architekten als Planungsgrundlage getroffen werden müssen, überprüfen können und mit einer weiteren Checkliste auch die Ihnen vorgelegte Baubeschreibung für Ihr Bauvorhaben.

Anschließend an die Checklisten zu notwendigen Regelungspunkten im Architektenvertrag finden Sie dann für jeden zu überprüfenden Punkt ein eigenes Checkblatt. Dies baut sich immer aus 3 Fragen auf:

- Um was geht es?
- Welche Kostenrisiken gibt es?
- Was muss geregelt werden?

Ähnlich verhält es sich bei der Überprüfung der Baubeschreibung, die Ihnen von einem Generalunternehmer vorgelegt wird. Dazu finden Sie im Anschluss an die Checklisten zu jedem Punkt ein eigenes Checkblatt das sich immer wie folgt gliedert:



- Um was handelt es sich bei dem Checkpunkt?
- Wann benötigt man diese Leistung?
- Wieviel kostet sie?
- Welche Alternativen gibt es?

Stellen Sie nun fest, dass in dem Ihnen vorliegenden Bauangebot bestimmte Punkte fehlen, können Sie direkt im Buch nachsehen, um was es sich dabei genau handelt und welche Konsequenzen das hat.

Aber vor dem Bauen steht immer auch der Grundstückskauf. Es kann natürlich sein, dass man Ihnen einfach ein Grundstück überlässt, überschreibt, schenkt oder Ähnliches. In diesem Fall braucht Sie das Thema Grundstückskauf nicht so sehr zu beschäftigen. Müssen Sie allerdings noch eines erwerben, sind auch die diesbezüglichen Checkblätter wichtig für Sie, einmal zu den Kostenfallen und einmal zu den Vertragsfallen. Hinsichtlich der Kostenfallen beim Grundstückskauf haben Sie zunächst auch eine Checkliste, mit der Sie alle wichtigen Punkte überprüfen können. Anhand von Checkblättern können Sie dann jeden einzelnen Punkt und dessen Kostenrisiken noch eingehend studieren.

Die Checkblätter gliedern sich dazu wie folgt:

- Um was geht es?
- Welche Kostenrisiken gibt es?
- Worauf muss man achten?

Dieses Wissen ist die Basis, um Kostenrisiken auszuschalten. Da dieses Buch voraussetzt, dass Sie auf eigenem Grundstück bauen, haben Sie es auch in der Hand, welchen Vertrag mit welchem Architekten und welchem Unternehmer und dessen Bauleistungskatalog Sie unterzeichnen. Auch können Sie so relativ schnell erkennen, ob ein preiswertes Angebot auch wirklich und im Sinn des Wortes „Preiswert“ ist oder einfach nur billig oder gar ein völlig unterbepreistes Lockangebot.

Kostenrisiken bei Bauvorhaben mit dem Generalunternehmer oder Fertighausanbieter

Beim Bauen mit dem Generalunternehmer liegen die größten Kostenrisiken darin, dass eine unvollständige Planung und eine unvollständige Baubeschreibung als Vertragsanlagen vereinbart werden.

Es kann beispielsweise sein, dass Sie vorhaben, Ihr Bauprojekt mit der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) zu finanzieren. Die dazu notwendige Energieeffizienz-Klassifizierung des Hauses muss dann natürlich auch in der Baubeschreibung verbindlich festgelegt werden. Geschieht das nicht und muss nachher der höhere Energiestandard des Hauses nachverhandelt werden, zu einem Zeitpunkt, zu dem aber der Vertrag bereits unterzeichnet ist, kann das sehr teuer werden. Das kann so weit gehen, dass die Zusatzkosten die Förder Vorteile der KfW glatt auffressen und sich diese Finanzierung dann gar nicht mehr lohnt. Hat man einen solchen Punkt vor Vertragsunterzeichnung im Blick, kann man ihn zu einem deutlich günstigeren Zeitpunkt einbringen, nämlich während der Vertragsverhandlungen. Zu diesem Zeitpunkt muss der Auftragnehmer noch um den Auftrag kämpfen und wird daher auch zu größeren Zugeständnissen bereit sein. Hat er den Vertrag hingegen in der Tasche, wird diese Bereitschaft merklich sinken.

Es zeichnet Generalunternehmerverträge generell aus, dass sich das Klima schlagartig ändern kann, kaum sind Verträge unterzeichnet. Denn anders als möglicherweise Ihr Autohändler wird Sie Ihr Hausanbieter nur ein Mal im Leben sehen. Der Wiederholungsfall ist praktisch ausgeschlossen. Das führt automatisch zu einem völlig anderen Kundenumgang als bei einer langfristigen, wiederholten Zusammenarbeit. Das ist übrigens auch ein Vorteil von Bauherren, die mit einem Architekten zusammenarbeiten: Regionale Handwerker haben



durchaus ein Interesse daran, wiederholt mit einem regionalen Architekten zusammenzuarbeiten. Ihn einfach zu enttäuschen werden sie sich zumindest zweimal überlegen.

Typische Kostenfallen beim Bauen mit dem Generalunternehmer sind:

- Zusatzausstattungen, die erst im Verlauf der Hausbemusterung auftauchen (Kellerqualität und -ausstattung, Bad, Elektroausstattung, Bodenbeläge, Fenster, Dachausbau, Balkon, Heizung, Lüftungsanlage)
- Abtransport von Erdmaterial und Deponiekosten
- Außentreppe, Terrasse, Wege, Zaun
- Garage
- energetischer Standard
- Baueingabekosten / Genehmigungen
- Vermesser
- Statik
- Anschlusskosten
- Baustelleneinrichtung und Betrieb
- Gartenanlage

Diese Kosten sind nur in wenigen Verträgen wirklich sauber und vollständig geklärt. Das heißt, sie bleiben dann automatisch beim Bauherrn hängen. Das Problem ist, dass allein die oben genannten Punkte ganz schnell hohe fünfstelligen Beträge verursachen können. Nun kann man vielleicht auf den Bau einer Garage vorläufig verzichten, um Kosten einzusparen, das sieht bei einem Keller aber gleich ganz anders aus. Ist er geplant und das Erdreich bereits ausgehoben, wird man kaum auf den Keller verzichten wollen, wenn man merkt, dass er – aufgrund eines hohen Grundwasserstands – so wie geplant gar nicht errichtet werden kann. Steht gar das Wasser schon in der Baugrube und muss auch eine aufwendige Wasserhaltung installiert werden, um den Keller in der Grube überhaupt errichten zu können, kann es richtig teuer werden. Hohe fünfstelligen Beträge als Zusatzkosten nur für

diese Zusatzleistungen eines grundwasserresistenten Kellerbaus und einer Wasserhaltung sind die Folge. Ist jedoch bei einer Bank der Kreditrahmen bereits vollständig ausgereizt und ist diese nicht mehr bereit, weiteres Geld nachzufinanzieren, kann man sehr schnell in eine äußerst riskante Situation kommen. Allein dieser Punkt zeigt Ihnen schon, wie wichtig es ist, sich die Vertragsunterlagen mit den Leistungsversprechen sehr sorgsam anzusehen. Natürlich wird Ihnen niemand einen aufwendigeren Keller kostenfrei dazugeben, nur weil Sie das Problem rechtzeitig erkannt haben. Aber: Wenn Sie gravierende Probleme rechtzeitig erkennen, können Sie frühzeitig geordnet umsteuern. So könnten Sie zum Beispiel ja versuchen, die Mehrkosten für den Keller gleich zu Beginn an anderer Stelle gezielt einzusparen und Verzicht zu üben, bis hin zu der Entscheidung, ganz auf einen Keller zu verzichten, weil der Baugrund den Kellerbau zu aufwendig machen würde.

Kostenrisiken bei Bauvorhaben mit dem Architekten und Handwerkern

Bei Bauvorhaben mit dem Architekten ist ein großes Problem, dass man die Baukosten lange gar nicht kennt. Denn ein Architekt hat üblicherweise kein fertig geplantes Haus in der Schublade, sondern beginnt jedes Mal, individuell neu zu planen.

Dies und die hohen Kosten eines Architekten haben Architekten weitgehend aus dem Einfamilienhausmarkt verdrängt. Der Platz wurde eingenommen von Fertighausanbietern, die Holzbauten anbieten, und Generalunternehmern, die Massivhäuser anbieten. Viele Verbraucher empfinden als Vorteil, dass man diese Häuser bei manchen Anbietern vorher sogar besichtigen kann und von vornherein Leistung und Kosten kennt. Auch der Gesetzgeber hat das Problem zwischenzeitlich erkannt, dass Verbraucher beim Bauen mit dem



Architekten in erhebliche Kostenunsicherheiten laufen können. Seit dem 01.01.2018 gibt es daher § 650p und § 650r im BGB. Diese regeln, dass einem Bauherrn mit den ersten Planungen auch eine Kosteneinschätzung vorzulegen ist und der Bauherr dann 14 Tage Zeit hat, um sich zu entscheiden, ob er aus dem Vertrag mit dem Architekten aussteigt oder ihn fortsetzt. Diese gesetzliche Regelung kann auch durch anderslautende Regelungen in einem Architektenvertrag nicht außer Kraft gesetzt werden. Das ist eine sehr wichtige Verbraucherschutzklausel, weil es Ihnen bis zu dieser Regelung passieren konnte, dass Sie aus einem einmal geschlossenen Architektenvertrag nicht mehr herauskamen – oder dem Architekten im Zweifel seinen entgangenen Gewinn zahlen mussten.

Aber trotz dieser gesetzlichen Regelungen fragt sich natürlich immer: Haben Sie mit dem Architekten auch klar vereinbart, welchen Leistungsumfang und Qualitätsstandard das Haus haben soll? Und genau das ist fast nie der Fall. Es gibt kaum einen Architektenvertrag, in dem das zu planende Haus möglichst exakt beschrieben wird. Ist beispielsweise nicht definiert, dass Sie ein Haus mit ausgebautem Dachgeschoss oder einer bestimmten Energie-Effizienzhaus-Klassifizierung haben wollen, dann kann und wird Ihr Architekt diese Kosten natürlich auch nicht berücksichtigen bei der Kostenvorlage an Sie. Diese Mehrkosten werden Sie also trotz gesetzlicher Sicherung einholen, auch wenn der Architekt Sie eigentlich umfassend beraten und so auch eine vollständige Planungsgrundlage erstellen muss. Aber ob er Sie frühzeitig umfassend beraten hat, können Sie als Laie kaum feststellen. Die Regelungen zu den vereinbarten Eigenschaften und Leistungen das Bauwerk betreffend lassen in vielen Architektenverträgen jedenfalls stark zu wünschen übrig. Daher ist es beim Bauen mit dem Architekten sehr wichtig, die Leistung, die man haben möchte, sehr genau im Architektenvertrag zu beschreiben.

Typische Kostenrisiken beim Bauen mit dem Architekten sind:

- unklare Größenvorgaben für Flächen und Rauminhalte
- unklare Materialvorgaben
- unklare Ausstattungsvorgaben
- unklare Haustechnikvorgaben
- unklare energetische Vorgaben
- extreme, viele und aufwendige Individualplanungen ohne wirklichen Mehrwert
- fehlende zwingende Lösungen (zum Beispiel Barrierefreiheit, hoher Schallschutz)
- Unklarheit über zusätzlich benötigte Leistungen (Bodengutachter, Vermesser, Statiker)
- fehlende Ausschreibungsergebnisse / Kosten nur geschätzt

Wer mit einem Architekten baut, hat also das Problem, dass er die Leistungen, die er vom Architekten verlangt, selbst zusammenstellen muss. Denn erstaunlicherweise hat kaum ein Architekt einen Fragebogen, den er einem Bauherrn mit der Bitte um vollständiges Ausfüllen mitgibt. Und hinzu kommt folgendes Problem: Ein Architekt, der noch nie ein Passivhaus gebaut hat, wird Ihnen auch nicht den Bau eines solchen vorschlagen. Ein Architekt, der noch nie ein Holzhaus gebaut hat, wird Ihnen auch dessen Bau nicht vorschlagen. Ein Architekt, der begeistert ist vom Bauhaus-Stil, kann versucht sein, Ihrem Haus eine solche Handschrift aufzuerlegen, obwohl Sie das vielleicht gar nicht wollen. Das heißt, beim Bauen mit dem Architekten lauern genauso wie beim Bauen mit dem Fertighausanbieter oder dem Bauen mit dem Generalunternehmer zahlreiche Probleme, die sehr schnell auch Kostenprobleme sind.

Das ist nur in den Griff zu kriegen, indem man sehr früh einen klaren Anforderungskatalog aufstellt und konsequent prüft, ob dieser Katalog seitens des Architekten auch eingehalten wird. Nötigen-



falls muss man eingreifen, um das sicherzustellen und dann auch realistische Kosten benannt zu bekommen. Dabei helfen Ihnen die Checkblätter in diesem Buch, die alle wichtigen Planungsgrundlagen abfragen.

Wenn der Architekt mit seiner Planung fertig ist, muss zu dieser noch ein sogenanntes Bauleistungsverzeichnis erstellt werden, damit die unverzichtbaren Bauleistungen ausgeschrieben werden können, also entweder Einzelhandwerkern oder Generalunternehmern mit der Bitte um Abgabe eines Angebots vorgelegt werden können. Dieser transparente Kostenvergleich, den ein Architekt herbeiführen kann, ist einer der großen Vorteile beim Bauen mit dem Architekten. Das Problem dabei ist aber natürlich ebenso, dass die eingeholten Vergleichspreise immer nur so sicher sind, wie die Ausschreibung des Architekten vollständig ist. Hat er etwas vergessen oder benötigte Mengen oder Stückzahlen zu niedrig bemessen, wird dies zu Kostensteigerungen führen.

Ausschreibungen werden heute oft mit Ausschreibungssoftware erstellt. Diese ist allerdings bei Weitem nicht immer überzeugend. Ob eine Ausschreibung vollständig und sicher ist, hängt nicht davon ab, ob sie mit einer Software erstellt wurde oder nicht. Büros, die sich auf ihre eigene Erfahrung und büroeigene Word- oder Excel-Dokumente verlassen, müssen deswegen keine schlechteren Ausschreibungen erstellen. Ganz im Gegenteil, dabei kann sogar deutlich detaillierter und exakter ausgeschrieben werden als über manche allzu allgemeine Textformulierung einer Software allein. Eine vollständige und rechtssichere Ausschreibung zu erstellen, die keinen Raum für Nachforderungen lässt und bei Problemen auf der Baustelle flexibles Handeln ermöglicht, ist eine hohe Kunst. Dazu bedarf es jahrelanger Praxiserfahrung. Das ist einer der Gründe, warum Sie einen erfahrenen Architekten an Ihrer Seite haben sollten.

Entscheidend ist weiter, dass Ausschreibungstexte vor Aussendung an Handwerker oder Generalunternehmer grundsätzlich einem Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht oder einem mit entsprechendem Tätigkeitsschwerpunkt vorgelegt werden sollten. Denn fast immer beinhalten Ausschreibungen auch rechtliche Regelungen, die der aktuellen Gesetzeslage und der aktuellen Rechtsprechung nicht widersprechen dürfen. Das kann rechtssicher nur ein Anwalt überprüfen. Schon Kleinigkeiten können ansonsten eine sicher geglaubte Ausschreibung in große Probleme bringen. Das sollte man grundsätzlich nicht unterschätzen und erst gar nicht riskieren.

Typische Ausschreibungsfehler sind:

- zu geringe Massenvorgaben
- falsche Maßvorgaben
- falsche Stückzahlvorgaben
- ungenaue Leistungsbeschreibungen
- unzulässige Leistungsbeschreibungen
- unvollständige Leistungsbeschreibungen
- unklare oder fehlende Materialangaben, auch von Zusatzmaterialien
- fehlende Ausschreibung notwendiger vorbereitender Arbeiten
- fehlende Ausschreibung notwendiger Zusatzleistungen
- fehlende Ausschreibung notwendiger Spezialmaschinen
- fehlende rechtliche Vorgaben
- fehlende zeitliche Vorgaben
- fehlende Sicherheitsvorgaben
- fehlende Versicherungsvorgaben

Schlechte Ausschreibungen sind ein Kostentreiber. Zu den einzelnen Punkten erfahren Sie mehr in den diesbezüglichen Checkblättern ab Seite 63.