



Peter Breiffeld (Berlin)
unabhängiger Bauherrenberater
des Bauherren-Schutzbund e.V.
Geprüfter Finanzdienstleister

Was muss bei der Kostenermittlung von Bauvorhaben beachtet werden?

Immer wieder fällt mir auf, dass nicht objektkonkret und grundstücksbezogen kalkuliert wird. Obwohl es nur wenig Mühe macht, werden zum Beispiel von den Versorgungsbetrieben für die Hausanschlüsse oder vom Vermesser für die Vermessungsleistungen keine Kostenangebote eingeholt. Oft wird mit pauschalierten Kosten gerechnet, die dann meist zu niedrig angesetzt werden.

Häufige Ursache für Finanzierungslücken ist auch der Umgang mit Eigenleistungen. Nicht selten überschätzt man sich und muss dann doch den Handwerker bestellen. Woher aber das Geld nehmen, wenn es nicht kalkuliert ist. Auch die Kostenersparnis der eigenen Arbeit wird oft falsch berechnet.

Nicht richtig oder nur unvollständig bewertet werden die Kosten für Prüfungen und Genehmigungen sowie der Aufwand, der für die Schaffung der Baufreiheit auf dem Grundstück erforderlich ist.

Geprüft werden sollten immer auch die Baugrundverhältnisse, damit eventuelle Mehrkosten für spezielle Gründungs- oder Abdichtungsmaßnahmen ausgeschlossen oder eben kalkuliert werden können.

Dass die Kosten des Grundstückserwerbs und die Erwerbsnebenkosten exakt ermittelt werden müssen, versteht sich von selbst. Dabei sind Fehler aber eher selten. Anders sieht es da schon aus mit der Ermittlung der reinen Baukosten für die schlüsselfertige Erstellung des Gebäudes. Da vergisst man schnell, die finanziellen Wirkungen zusätzlicher Gestaltungs- oder Ausstattungswünsche rechtzeitig zu bedenken. Oft führt auch die nicht eindeutige Definition zu erbringender Werkvertragsleistungen in der Bau- und Leistungsbeschreibung zu ungewollten Mehrkosten.

Wichtig ist also, bei der Kostenermittlung systematisch vorzugehen und den Finger auf jede Position zu legen. Erst wenn alles bedacht ist, steht das wirtschaftliche Fundament des Vorhabens. Und wer während der Bauphase wirklich ruhig schlafen will, der plant noch ein paar Reserven ein.