

Hohe Baukosten

Wer soll das bezahlen?

Die Bau- und Materialpreise explodieren. Wann Bauträger, Baufirmen und Fertighausbauer die Kosten weitergeben dürfen und wann Wohnungskäufer und Häuslbauer auf der sicheren Seite sind.

VON ROBERT WIEDERSICH

Jahr: 2020 >

100,0
Juli

100,2
Aug.

100,2
Sept.

100,4
Okt.

Um rund 14 Prozent waren die Baukosten im Juli laut Statistik Austria höher als noch vor einem Jahr und fast 13 Prozent höher als noch im Dezember 2020. Zum Vergleich: Normalerweise schwankt der Baukostenindex im Bereich der Inflation. Doch normal ist seit der Corona-Krise nichts mehr. Von den USA über China bis Europa gibt es im Aufschwung gleichzeitig ein Griss um Bau-

stoffe. Knappe Produktions- und Transportkapazitäten und Hamsterkäufe, um die Lager wieder aufzufüllen, verschärfen das Problem noch. Bei einzelnen Materialien sind die Preissprünge besonders extrem: Dachlatten kosteten laut Daten der Deutschen Bauindustrie im Juni 63,5 Prozent mehr als noch im Dezember, Bauholz um 48,3 Prozent und Betonstahl um 47,2 Prozent mehr.

So große Sprünge treiben nicht nur den Baufirmen, sondern auch Wohnungskäufern und Häuslbauern die Schweißperlen auf die Stirn. Eine der beiden Seiten muss die Mehrkosten bezahlen. „Die Baukosten sind bei fast allen Wohnbauprojekten der wichtigste Kostenfaktor, noch deutlich vor dem Kaufpreis für den Baugrund. Bis zu einem gewissen Maß können wir die gestiegenen Baukosten durch besonders strenge Kostendisziplin und optimierte Planung abfedern, aber am Ende des Tages schlagen sich hohe Baupreise auch in steigenden Wohnkosten nieder“, sagt Buwog-Geschäftsführer Andreas Holler. Laut Christian Murhammer, Geschäftsführer des Fertighausverbands, würden die Firmen die höheren Preise aber nicht eins zu eins an die Kunden weitergeben können: „Wir rechnen, dass sich Fertighäuser im Ver-

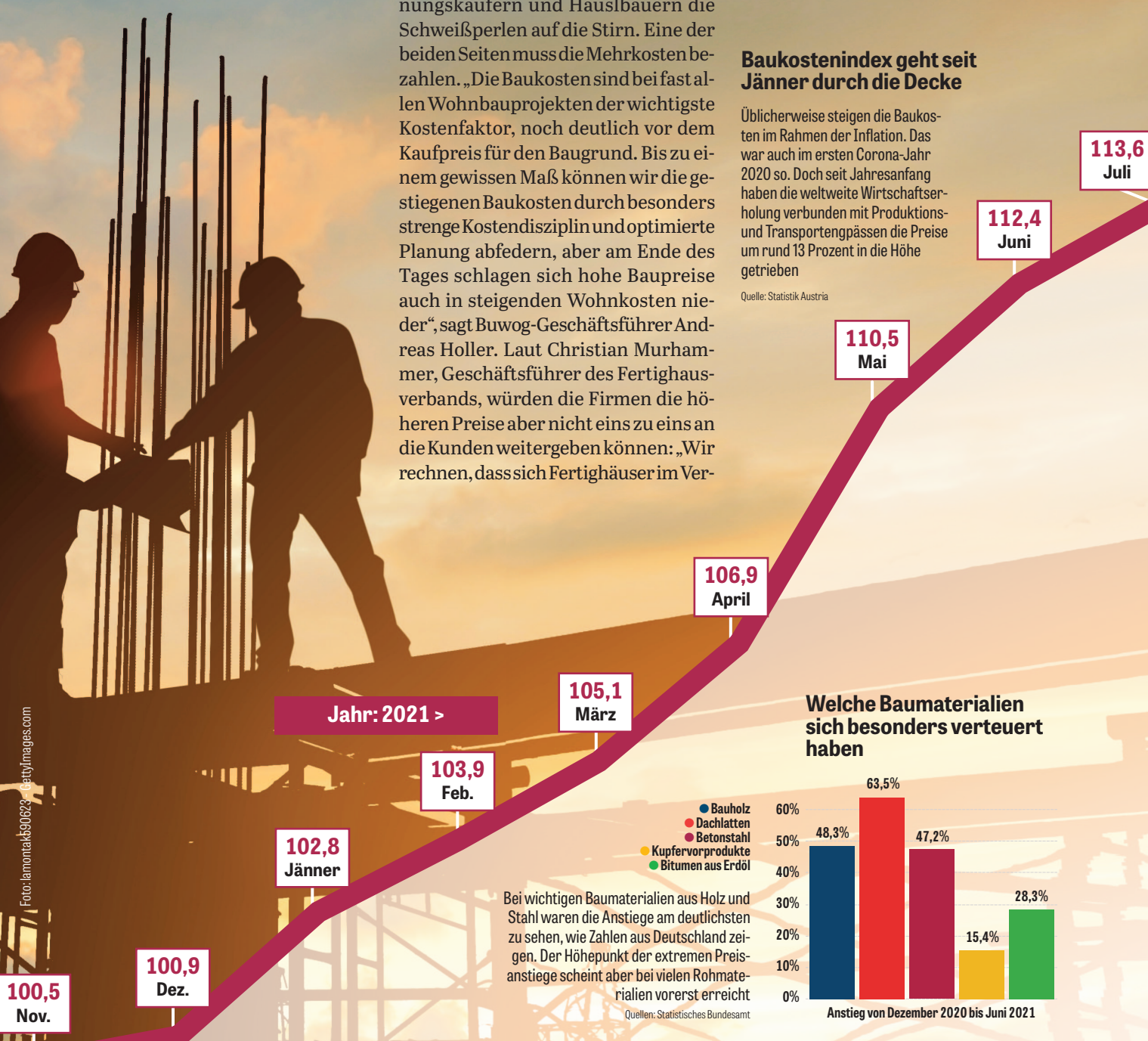
gleich zum Herbst 2020 um drei bis fünf Prozent verteuern. Bei zu starken Preiserhöhungen würde die Nachfrage einbrechen, derzeit ist aber das Gegenteil der Fall. Die Verkäufe laufen sehr gut.“

Wie stark man die Preissteigerungen abbekommt, hängt freilich wesentlich vom Zeitpunkt ab, an dem man Aufträge abgeschlossen hat und was in den Verträgen steht. GEWINN beantwortet mit Rechts- und Immobilienexperten die wichtigsten Fragen. ▶

Baukostenindex geht seit Jänner durch die Decke

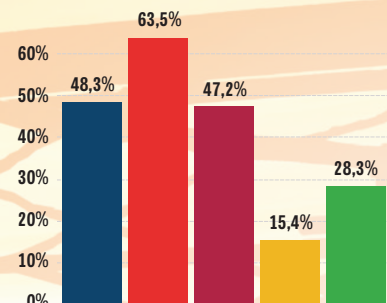
Üblicherweise steigen die Baukosten im Rahmen der Inflation. Das war auch im ersten Corona-Jahr 2020 so. Doch seit Jahresanfang haben die weltweite Wirtschaftserholung verbunden mit Produktions- und Transportengpässen die Preise um rund 13 Prozent in die Höhe getrieben

Quelle: Statistik Austria



Welche Baumaterialien sich besonders verteuert haben

- Bauholz
- Dachlatten
- Betonstahl
- Kupfererzeugnisse
- Bitumen aus Erdöl



Bei wichtigen Baumaterialien aus Holz und Stahl waren die Anstiege am deutlichsten zu sehen, wie Zahlen aus Deutschland zeigen. Der Höhepunkt der extremen Preisanstiege scheint aber bei vielen Rohmaterialien vorerst erreicht

Quellen: Statistisches Bundesamt

Foto: lamontak690623 - gettyimages.com

Ich habe den Kaufvertrag für meine Wohnung bereits unterschrieben oder einen Fixpreis für den Bau meines Hauses vereinbart. Muss ich Angst haben, dass der Preis nachträglich angepasst wird?

„Nein, wenn ein Fixpreis vereinbart wurde, dann gilt der auch“, sagt Benedikt Stockert von FSM Rechtsanwälte. In so gut wie allen Wohnungskaufverträgen wurden – zumindest bisher – Fixpreise vereinbart. Die meisten Fertighausfirmen arbeiten ebenfalls mit Fixpreisen. Auch wenn mit einem Baumeister oder einem Handwerker ein Fixpreis ausgemacht wurde, hat dieser keine Möglichkeit, aufgrund von Corona-bedingten Problemen (Lieferschwierigkeiten, hohe Materialpreise), die Kosten weiterzugeben, außer es wurde vertraglich extra vereinbart.

„Wurde der Vertrag nach ABGB zwischen einem privaten Bauherrn und einer ausführenden Firma abgeschlossen, fallen die hohen Materialkosten in die Sphäre des Unternehmers. Auch wenn ihn kein Verschulden trifft, wird er die Mehrkosten schlucken müssen“, sagt Katharina Müller von Müller Partner Rechtsanwälte. Gibt es keinen schriftlichen Vertrag, gilt ebenfalls das ABGB.

Die Materialkosten sind so hoch, dass die Baufirma sich weigert, den Bau auszuführen. Kann Sie vom Auftrag zurücktreten, um keinen Verlust zu machen?

„Wenn die Baufirma das tut, kann ich von ihr Schadenersatz fordern, wenn mir dadurch Mehrkosten entstehen. Habe ich z. B. mit einem Preis von 100 bei Baumeister A. kalkuliert und muss nun den Auftrag zum Preis von 115 bei Baumeister B. neu bestellen, kann ich die Differenz von 15 bei A. einfordern“, betont Stockert.

Wie reagieren Bauträger und Fertighausfirmen bei neuen Projekten, wo der Kaufvertrag noch nicht unterschrieben wurde? Garantieren sie noch Fixpreise oder muss ich mit variablen Preisen rechnen?

Die Mitglieder des Fertighausverbands haben im Frühjahr kurz ihre Fixpreisgarantie ausgesetzt, die es seit 1979 durchgehend gab. „Mittlerweile sind aber alle wieder zum alten System der Fixpreise zurückgekehrt“, betont Murhammer. Auch Buwog-Chef Holler hält

Wohnungsprojekt der Buwog in Wien: Der große Bauträger will auch bei steigenden Baukosten an Fixpreisen festhalten

nichts von variablen Preisen: „Wir verkaufen Wohnungen ausschließlich zu Fixpreisen, unabhängig davon, wie sich die Baukosten entwickeln. Verträge, bei denen der Bauträger sein Risiko teilweise auf die Kunden abwälzt, kommen für uns nicht in Frage.“ Laut dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG) wäre das allerdings möglich, erklärt Rechtsanwalt Stockert. „Man kann im Kaufvertrag einen Basiskaufpreis vereinbaren und um einen variablen Kaufpreisteil ergänzen. Dieser muss objektivierbar und sachlich gerechtfertigt sein. Das wäre z. B. dann der Fall, wenn der variable Teil an den Baukostenindex der Statistik Austria gebunden ist.“ Steigt der Index, wird die Wohnung teurer, fällt er, muss sie aber auch billiger werden. „Zusätzlich muss es eine fixe Obergrenze geben, wie viel die Wohnung maximal kosten wird“, so Stockert.

„Bei öffentlichen Aufträgen sind variable Preise, die einem Index folgen, nichts Besonderes. Bei privaten Kunden ist das aber weiterhin die absolute Ausnahme“, so Rechtsanwältin Müller. Das Risiko, dass niemand eine Wohnung zu einem variablen Preis kauft, ist den Bauträgern zu groß. In der Praxis werden sie daher lieber die Fixpreise anheben. Das ist bei noch nicht verkauften Wohnungen auch während der Bauzeit möglich. So kann es passieren, dass der Nachbar für die gleich große Wohnung deutlich weniger zahlen muss, weil er den Kaufvertrag einige Monate früher unterschrieben hat. Manche Bauträger haben den Vorverkauf ihrer Wohnung überhaupt ausgesetzt. „Sie verkaufen erst nach Fertigstellung und umgehen so das Risiko, dass sie steigende Kosten nicht weitergeben können“, beobachtet Stockert.

Der Bau meiner Wohnung oder meines Hauses verzögert sich massiv, weil es bei vielen Materialien Lieferschwierigkeiten gibt. Kann ich Schadenersatz fordern oder vom Vertrag zurücktreten?

„Wenn der Bauträger in Verzug gerät und die fix zugesagte Übergabe der Wohnung nicht mehr gewährleisten kann, dann kann ich entweder auf Er-



Foto: BUWOG/Stephan Huger | Studio Huger

Benedikt Stockert, FSM Rechtsanwältin: „Muss eine fixe Obergrenze geben, wie viel die Wohnung maximal kosten wird.“



Katharina Müller, Müller Partner Rechtsanwältin: „Variable Preise sind bei privaten Wohnungskäufern die absolute Ausnahme.“

rial abweichen muss oder ein Spezialglas später kommt. So etwas kann die Fertigstellung verzögern, aber wir reden hier von wenigen Wochen und nicht von Monaten.

Wann wird sich die Situation wieder normalisieren?

„Die Lieferprobleme bei den Baumaterialien sind schon um einiges kleiner geworden, die Preissituation ist aber noch immer schwierig“, meint Christian Murhammer vom Fertighausverband. Wenn die Fabriken der Baustoffproduzenten nicht wieder wegen Corona-Wellen still stehen und die Lager nach den weltweiten Hamsterkäufen wieder gefüllt sind, wird das zur Entspannung im Herbst beitragen.

Dass die Preise 2022 wieder auf das Vorkrisenniveau sinken werden, glaubt allerdings kaum jemand. „Die Gesamtbaukosten werden hoch bleiben, aber die Preissteigerungen werden sich wieder in Höhe der Inflation einpendeln“, erwartet Buwog-Chef Holler. **G**

füllung bestehen oder unter Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurücktreten. Dann wird der Vertrag rückabgewickelt. Schadenersatz fordern kann ich nur, wenn der Bauträger oder die Baufirma schuldhaft in Verzug geraten ist“, sagt Stockert.

Ist eine durch die Corona-Krise ausgelöste Lieferverzögerung schuldhaft? „Der Verzug kann nur dann nicht schuldhaft sein, wenn die Baufirma keine andere Möglichkeit hatte, das Gebäude fertigzustellen. Das wäre z. B. der Fall, wenn die Grenzen geschlossen werden und die Arbeiter nicht einrei-

sen dürfen. Oder wenn der gewünschte spezielle italienische Marmor nicht lieferbar ist.“

Und wie hoch fällt der Schadenersatz aus? Der Schaden muss messbar sein. Für Stockert wären das z. B. die Mietzahlungen, die man wegen des verzögerten Umzugs länger leisten muss. Im Fall einer Vorsorgewohnung wären es die entgangenen Mieteinnahmen.

Andreas Holler sieht wegen der angespannten Lieferketten derzeit aber keine großen Verzögerungen bei den Baustellen: „Es kann passieren, dass man z. B. auf ein anderes Dämmmate-

Fotos: FSM Rechtsanwältin GmbH & Co KG / belle&sass; MÜLLER PARTNER RECHTSANWÄLTE GMBH / Goran Andric

WIR DEFINIEREN PARTNERSCHAFT NEU



2439 Makler inserieren bereits kostenlos über EDI-Real auf www.gewinn.com



DIE MAKLERSOFTWARE DER PROFIS

www.edireal.com