

Beilage Baubeschrieb: Honorare bei Änderungen durch Käufer

Projektnummer 21-2037
Projekt Neubau_MFH_Bahnhofstrasse_Schlattingen

Bauherrschaft Müller Immobilien AG
Bahnhofstrasse 11
8260 Stein am Rhein

Architekt/Bauleitung Müller + Partner AG
Architekten + Planer
Bahnhofstrasse 11
8260 Stein am Rhein

Datum Stein am Rhein, 14.03.2024/lat

Abweichungen vom Standardausbau und Änderungswünsche der Käufer (Käuferwünsche) sind grundsätzlich möglich, wenn der Planungs- und Baufortschritt und die technischen Möglichkeiten diese zulassen. Abweichungen vom Standardausbau und Käuferwünsche führen zu Mehraufwand in Planung und Ausführung und dadurch zu Mehrkosten die vom Käufer zu tragen sind.

Käuferbetreuung Standardprozess

Die Käuferbetreuung «Standard» für die den Bau betreffenden Bereiche (Grundrisskonzeption, Haustechnik, Apparate und Material) liegt bei Müller + Partner AG Architekten + Planer und beinhaltet folgende Leistungen:

- Machbarkeitsabklärungen bautechnischer Anliegen der Kaufinteressenten vor Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung
- 1. Käufersitzung: Klärung rohbaurelevanter Punkte, Sanitärinstallationen und Küchenkonzeption
- 2. Käufersitzung: Bestätigung aller Auswahlen durch Käufer
- 3. Übergabe Wohnung inkl. Dokumentation
- Erarbeitung Mehr-/Minderkosten und Einholung Bestätigung der Käufer
- Einmalige Einarbeitung der Änderungen ohne Kostenfolgen in Ausführungspläne 1:50 und Nasszellenpläne 1:20

Die Käuferbetreuung «Standard» ist im Grundpreis der Wohnung inbegriffen.

Mehrkosten aufgrund von Käuferwünschen

Auf alle Mehrkosten, welche durch Abweichungen vom Standardausbau oder Änderungswünschen der Käuferschaft entstehen (zB. Sanitärapparateauswahl bzw. -Installationen, Küchenauswahl, Wand- und Bodenbeläge, bauliche Änderungen, usw.), beansprucht der Verkäufer vom Käufer eine Bearbeitungsgebühr von 15% der Mehrkosten (ohne Mehrwertsteuer) für Planung, Beratung, Offertanfrage, Bauleitung, Administration, Koordination, Abrechnung, Risiko, Versicherung, etc.

Mehraufwand

Folgende Leistungen werden im Stundenaufwand verrechnet:

- Aufwand für offerierte Leistungen die nicht zur Ausführung kommen
- Variantenausarbeitung
- aufgrund von Käuferwünschen nötige zusätzliche Pläne wie zB. Baueingaben
- Planungen und Abklärungen, die nicht zu Mehrkosten führen aber einen Aufwand bedeuten
- Abklärungen durch Fachplaner und Spezialisten

Der Stundenansatz von Müller + Partner AG Architekten + Planer beträgt 135.- / h, exkl. MWST.

Stundenansätze Fachplaner und Spezialisten gemäss Offerten.

Minderkosten

Auf Minderkosten (Auswahl Käufer gemäss Offerte des Unternehmers kleiner als Budgetbetrag) wird keine Bearbeitungsgebühr erhoben. Für zusätzlichen Aufwand trotz Minderkosten gilt der Absatz «Mehraufwand».

Offerten und Rechnungsstellung

Die Mehrkosten werden dem Käufer vor Eigentumsübertragung vom Verkäufer in Rechnung gestellt und sind vor Wohnungsübergabe zu bezahlen. Der Verkäufer behält sich vor, dem Käufer eine Akontorechnung über die Mehrkosten zu stellen.

Gebühren

Durch Käuferwünsche und Abweichungen vom Standardausbau entstehende Gebühren Dritter, zB. Bewilligungsgebühren sind in jedem Fall vom Käufer zu bezahlen.

Beispiele aus der Praxis

1. Der Käufer wählt in der Ausstellung eine keramische Platte aus, die teurer als der Budgetbetrag ist und vom Standardformat gemäss Baubeschrieb abweicht. Der Plattenleger erstellt eine Mehrkostenofferte mit dem Mehrpreis für das Material und die Verlegearbeit und eventuellen Zusätzen. Die Mehrkosten werden dem Käufer zuzüglich 15% Bearbeitungsgebühr in Rechnung gestellt.
2. Der Käufer wünscht eine zusätzliche Pergola. Dem Käufer werden die vom Pergolalieferanten offerierten Kosten zuzüglich 15% Bearbeitungsgebühr des Verkäufers, zuzüglich Stundenaufwand des Architekten für die Baueingabe und zuzüglich Bewilligungsgebühren der Behörden mit der Mehr-/Minderkostenrechnung in Rechnung gestellt.
3. Der Käufer wünschte eine zusätzliche Pergola, ist sich aber über deren Grösse und Position nicht im Klaren. Der Architekt schlägt dem Käufer zwei mögliche Varianten vor und holt dafür Offerten bei einem Unternehmer ein. Nachdem die Offerte vorliegen entscheidet sich der Käufer aus Kostengründen gegen eine Pergola. Dem Käufer wird der Aufwand für die Erarbeitung der zwei Varianten und das Einholen der Offerten im Stundenaufwand in Rechnung gestellt.