

# Grundregeln der Baubuchhaltung

Eine sauber geführte Baubuchhaltung ist für jeden Bauherrn ein wichtiges Mittel zur Kontrolle der Kosten seines Bauprojektes. Doch längst nicht jede Baubuchhaltung entspricht den dafür nötigen Kriterien.

RETO WESTERMANN\*

**PARALLELEN ZUM UNTERNEHMEN.** Ein erfolgreiches Unternehmen verfügt immer auch über eine straff und sauber geführte Buchhaltung. Nur dank ihr wissen die Verantwortlichen jederzeit wo ihr Unternehmen finanziell steht und können rechtzeitig Gegenmassnahmen einleiten, wenn sich Probleme bei der Liquidität abzeichnen. Wie eine solche Buchhaltung aufgebaut ist und auszusehen hat, ist für Firmen, bei denen der Gesetzgeber eine Revision der Buchhaltung vorschreibt, klar vorgegeben.

Im Bauwesen hingegen sieht es anders aus, obwohl Parallelen bestehen: Denn ein Bauprojekt ist eigentlich nichts anderes als ein Unternehmen, mit dem einzigen Unterschied, dass es nur temporär für eine bestimmte Zeit – während der Dauer der Bauzeit – besteht. Deshalb müssen die Beteiligten, und insbesondere der Bauherr möglichst in Echtzeit wissen, wo sie finanziell stehen. In der Realität sieht es aber oft anders aus: «Ich erlebe immer wieder, dass die Baubuchhaltung nicht komplett und nicht auf dem aktuellsten Stand ist», sagt Peter Diggelmann, Inhaber von Archobau AG, Zürich/Chur, und Mitglied der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB). Typische Beispiele sind für ihn Rechnungen, die von Bauherren ohne Wissen des leitenden Architekten direkt bezahlt und erst sehr viel später eingebucht werden.

«Das kann unter Umständen zu Kostenüberschreitungen führen, weil der Architekt davon ausgeht, mehr Geld zur Verfügung zu haben.» Aber auch Bestellungen oder Änderungen, welche ausgelöst wurden, ohne dass dies in der Baubuchhaltung korrekt vermerkt ist, führen oft zu sehr unliebsamen Überraschungen, respektive Kostenüberschreitungen.

## » Eine gute Baubuchhaltung bildet Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft ab.«

PETER DIGGELMANN

**VORBILD FINANZBUCHHALTUNG.** Klare Regeln für eine Baubuchhaltung existieren – im Gegensatz zur normalen Finanzbuchhaltung – nicht. Jeder Architekt, jeder Bauleiter oder Generalunternehmer arbeitet nach eigenen Massstäben, ausser der Bauherr gibt ihm eigene Regeln vor. Das ist aber meist nur bei grösseren Projekten mit einer professionellen Bauherrschaft der Fall.

Eine saubere, aussagekräftige Baubuchhaltung als Kostenkontrolle baut am einfachsten auf den Regeln einer normalen Finanzbuchhaltung auf und erfüllt damit auch das Kriterium «revisionsssi-

cher». Um diesen Regeln zu genügen, muss einerseits eine ganze Zahl von Kriterien eingehalten werden (siehe nebenstehende Infobox), zum anderen müssen ein paar wichtige Grundregeln befolgt werden:

- Eine gute Baubuchhaltung hat jederzeit komplett zu sein. Das heisst, sämtliche Zahlungen müssen eingebucht und belegt sein.
- In der (provisorischen) Bauabrechnung müssen jene Rechnungen, welche noch nicht vorliegen, provisorisch gebucht werden und zur klaren Erkennbarkeit entsprechend markiert sein.
- Eine gute Baubuchhaltung wird möglichst zeitnah geführt. Nur so können heikle Abweichungen von den geplanten Kosten rechtzeitig erkannt werden.
- Eine gute Baubuchhaltung bildet die Realität ab. Das heisst, dass sämtliche Korrekturen und Anpassungen am Projekt auch in der Buchhaltung nachvollziehbar sind.
- Eine gute Baubuchhaltung listet sämtliche Zahlungen auf – auch diejenigen, die durch Dritte ausgelöst werden, wie etwa durch den Bauherrn.
- Die Finanzierung ist nicht Teil der Baubuchhaltung. Die Kosten für die Baufinanzierung jedoch werden als Aufwandsposten geführt, da sie Teil des gesamten Finanzaufwandes sind.
- Eine gute Baubuchhaltung bildet nicht nur Vergangenheit und Gegenwart ab, sondern auch die Zukunft. Entsprechend stellt sie immer auch eine aktuelle Endprognose für die Baukosten dar – ein ganz wichtiges Element für den Bauherrn.

**ARCHITEKT DREH- UND ANGELPUNKT.** Vor allem bei kleineren Projekten ist der Architekt bezüglich Baubuchhaltung Dreh- und Angelpunkt und wichtigster Ansprechpartner für den Bauherrn. «Wenn der Architekt die Baubuchhaltung sauber und transparent führt, kann er sich selber auch entlasten», sagt Bauherrenberater Peter Diggelmann. Neben einem guten Aufbau benötigt eine gut geführte, «revisions-sichere» Baubuchhaltung vor allem Disziplin und eine straffe Führung der Beteiligten: «Nur wenn alle Mutationen des Kostenvoranschlags, Verträge, Bestel-

ANZEIGE



## Lift - Consulting

Unabhängige Beratung für Aufzüge

Wenn Sie dieses Bild zu oft sehen, ist eine längerfristige Modernisierungsplanung zu empfehlen, wir helfen Ihnen gerne weiter.....

[www.lift-consulting.ch](http://www.lift-consulting.ch)

Ulmenweg 11-Neuenegg  
Postfach - 3174 Thörishaus  
info@lift-consulting.ch

Tel. +41 (0)31 882 04 26  
Fax. +41 (0)31 882 04 27

## FORMALE ANFORDERUNGEN

lundsänderungen, Vertragsnachträge, Rechnungen möglichst rasch erstellt werden, respektive eintreffen und in der Buchhaltung erfasst werden, bildet sie auch wirklich die Realität ab», sagt Fachmann Diggelmann. Für ihn ist aber nicht nur die Disziplin wichtig sondern auch das richtige Werkzeug: «Eine professionelle Software erleichtert einem die Arbeit und vor allem das Abbilden von Veränderungen am Projekt.» ●



**\*RETO WESTERMANN**

Reto Westermann, Journalist BR,  
dipl. Arch. ETH, Alpha Media AG, Winterthur,  
ist Medienbeauftragter der KUB.

- Analog zur Finanzbuchhaltung gelten auch für die Baubuchhaltung klare formale Vorgaben:
  - Die Darstellung muss immer gleich bleiben. Das heisst die einmal gewählte Darstellungs- und Bewertungsmethode sollen beibehalten werden.
  - Die Verrechnung von Kosten, die nicht belegt sind, ist nicht zulässig.
  - Die eintreffenden Belege sind laufend und möglichst rasch sowie chronologisch einzubuchen.
  - Die Buchhaltung muss leicht überprüfbar sein.
  - Ohne Beleg darf keine Buchung erfolgen.
  - Jeder Beleg muss folgenden Grundkriterien genügen:
    - Vollständiger Name und Anschrift des Rechnungsstellers

(Unternehmer oder Planer etc.) sowie des Leistungsempfängers.

- Das Ausstellungsdatum.
- Die Beschreibung der Lieferung/Leistung.
- Begründung (Rechnung, Regiearbeit, Projektänderung, etc.).
- Kosten
- Angaben für die Mehrwertsteuer (MwSt-Nummer etc.).
- Visum für die rechnerische und materielle Prüfung
- Zusätzliche Angaben der verantwortlichen Personen über schwebende Prozesse wie beispielsweise eingegangene Verpflichtungen, die sich finanziell noch nicht ausgewirkt haben.
- Bestätigung über die vollständige Verbuchung der Geschäftsfälle.