

# Kostenermittlung

mit der DIN 276 (Stand 2018-12)

Seminar von  
Uwe Morell dipl. ing. (fh)  
DREIPLUS Planungsgruppe  
Architekten und Ingenieure GmbH  
www.dreiplus.de

AUSGERECHNET... VON DREIPLUS

## BAUKOSTENERMITTLUNG nach DIN 276

### Inhalt:

Begriffe

Grundsätze der Kostenermittlung

Kostenrisiken

Kostenkontrolle und Kostensteuerung

Mengen und Bezugseinheiten (NEU in DIN 276; 2018-12)

Pflichten des Architekten in Bezug auf Baukosten

AUSGERECHNET... VON DREIPLUS

# DIN 276 - Begriffe

## 3.1 Kosten im Bauwesen

Aufwendungen für

- Güter,
- Leistungen,
- Steuern und
- Abgaben,

die mit der

- Vorbereitung
- Planung und
- Ausführung

von Bauprojekten verbunden sind.

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

3

# DIN 276 - Begriffe

## 3.3.1 Kostenrahmen

Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Bedarfsplanung.

*[KEINE Grundleistung nach HOAI]*

Der Kostenrahmen wurde mit DIN 276 (2008-12) neu eingeführt, in der Fassung von 1993 war der Kostenrahmen noch nicht bekannt.

Die Aufstellung des Kostenrahmens erfolgt üblicherweise in Leistungsphase LP 1, Grundlagenermittlung, bzw. beim Bauherren im Rahmen der Projektidee vor Architektenbeauftragung.

Bearbeitungstiefe: 1. Ebene der Kostengliederung DIN 276

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

4

# DIN 276 - Begriffe

## 3.3.2 Kostenschätzung

Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Vorplanung.

*(Grundleistung nach HOAI, LP 2)*

Die Kostenschätzung dient als eine Grundlage für die Entscheidung über die Vorplanung. Die Kostenschätzung ist aufzustellen in Leistungsphase 2, Vorplanung. (DIN 276; 2018-12, Abschnitt 3.4.2)

Bearbeitungstiefe: **[NEU!] 2. Ebene** der Kostengliederung DIN 276

Die Kostenschätzung wird im Projektablauf bezogen auf den jeweiligen Planungsschritt einmalig und zu einem bestimmten Zeitpunkt durchgeführt.

(DIN 276; 2018-12, Abschnitt 4.3.1)

[Anmerkung: Bisher reichte nach DIN 276, Fassung 2008-12, die Kostenermittlung nach der 1. Ebene aus]

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

5

# DIN 276 - Begriffe

## 3.3.3 Kostenberechnung

Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Entwurfsplanung.

*(Grundleistung nach HOAI, LP 3)*

Die Kostenberechnung dient der Entscheidung über die Entwurfsplanung.

Die Kostenberechnung ist aufzustellen in Leistungsphase 3, Entwurfsplanung. (DIN 276; 2018-12, Abschnitt 4.3.4)

Bearbeitungstiefe: **[NEU] 3. Ebene** der Kostengliederung DIN 276

Die Kostenberechnung wird im Projektablauf bezogen auf den jeweiligen Planungsschritt einmalig und zu einem bestimmten Zeitpunkt durchgeführt.

(DIN 276; 2018-12, Abschnitt 4.3.1)

[Anmerkung: Bisher reichte nach DIN 276, Fassung 2008-12, die Kostenermittlung nach der 2. Ebene aus]

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

6

## DIN 276 - Begriffe

### **3.3.4 KostenVORanschlag** (neu in DIN 276; 2018-12)

Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Ausführungsvorbereitung und der Vorbereitung der Vergabe.

Der Kosten**vor**anschlag dient als eine Grundlage für die Entscheidung über die Ausführungsplanung und die Vorbereitung der Vergabe.

Der Kosten**vor**anschlag kann entsprechend dem für das Bauprojekt gewählten Projektablauf einmalig oder in mehreren Schritten aufgestellt werden. (DIN 276; 12.2018-12, Abschnitt 4.3.5)

Bearbeitungstiefe: 3. Ebene der Kostengliederung DIN 276, Zuordnung **parallel zu Bauelementen auch nach Vergabeeinheiten.**

Anmerkung: Der Kosten**vor**anschlag ist mit DIN 276; 2008-12 neu eingeführt

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

7

## DIN 276 - Begriffe

### **3.3.5 Kostenanschlag**

Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Ausführungsvorbereitung.  
(KEINE Grundleistung nach HOAI, LP 6, jedoch empfehlenswerter als bepreiste LVs)

Der Kostenanschlag dient als eine Grundlage für die Entscheidung über die Vergaben und die Ausführung.

Der Kostenanschlag wird entsprechend dem für das Bauprojekt gewählten Projektablauf in mehreren Schritten aufgestellt, indem die Kosten auf dem jeweils aktuellen Kostenstand (Angebot, Auftrag oder Abrechnung) zusammengestellt werden. (DIN 276; 2018-12, Abschnitt 4.3.6)

Bearbeitungstiefe: Im Kostenanschlag müssen die Kosten nach den für das Bauprojekt im Kostenvoranschlag festgelegten Vergabeeinheiten zusammengestellt und geordnet werden.

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

8

# DIN 276 - Begriffe

## **3.3.6 Kostenfeststellung**

Ermittlung der endgültigen Kosten.

*(Grundleistung nach HOAI, LP 8)*

Die Kostenfeststellung dient zum Nachweis der entstandenen Kosten sowie gegebenenfalls zu Vergleichen und Dokumentation der Kosten. Die Kostenfeststellung setzt den Schlusspunkt bei der Kostenplanung.

Die Kostenfeststellung wird im Projektablauf bezogen auf den jeweiligen Planungsschritt einmalig und zu einem bestimmten Zeitpunkt durchgeführt. (DIN 276; 2018-12, Abschnitt 4.3.1)

Bearbeitungstiefe: Im Kostenanschlag müssen die Kosten in der 3. Ebene, bzw. nach den für das Bauprojekt im Kostenanschlag festgelegten Vergabeeinheiten zusammengestellt und geordnet werden. (DIN 276; 2018-12, Abschnitt 4.3.7)

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

9

# DIN 276 - Begriffe

## **3.4 Kostenkontrolle**

Vergleich aktueller Kostenermittlungen mit früheren Kostenermittlungen und Kostenvorgaben.

Die Kostenkontrolle setzt auf Kostenermittlungen auf und soll Veränderungen durch Vergleiche [Anmerkung: „Nebeneinanderstellen“] aufzeigen.

[Anmerkung: Zur durchgängigen Kostenkontrolle ist es unumgänglich, dass beim Wechsel von der Kostengliederung nach Bauelementen gemäß DIN 276 hin zur Kostengliederung nach Vergabeeinheiten gemäß StLB alle Kostenelemente beiden Kostengliederungen zugeordnet werden.]

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

10

# DIN 276 - Begriffe

## 3.5 Kostensteuerung

Ergreifen von Maßnahmen zur Einhaltung von Kostenvorgaben.

[Anmerkung: Da Kosten stets nur ein Abbild der vorliegenden Planung sein können, geht mit der Kostensteuerung notwendigerweise eine Planungsänderung einher.

Ist eine Planung jedoch bereits vom Auftraggeber freigegeben, könnte durch eine Planungsänderung der dokumentierte Willen des Auftraggebers nicht mehr umgesetzt werden können.

Daher sollte Kosten stets rechtzeitig als Grundlage einer Planungsfreigabe und nicht etwa nach dieser vorgelegt werden.]

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

11

# DIN 276 - Begriffe

## 3.6 Kostenvorgabe

Festlegung von Kosten als Obergrenze oder als Zielgröße für die Planung.

Ziel der Kostenvorgabe ist es,

- die Kostensicherheit zu erhöhen.
- Investitionsrisiken zu vermindern.
- frühzeitig Alternativüberlegungen in die Planung einfließen zu lassen.

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

12

# DIN 276 - Begriffe

## 3.9 Kostengliederung

Ordnungsstruktur, nach der die Gesamtkosten eines Bauprojektes in Kostengruppen unterteilt werden.

Kostengruppen (KG)	Anmerkungen
259 Sonstiges zur KG 250	Betriebskosten nach DIN 18960 von provisorischen Maßnahmen
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	Bauleistungen und Lieferungen zur Herstellung des Bauwerks von Hochbauten, Ingenieurbauten und Infrastrukturanlagen, jedoch ohne die technischen Anlagen (KG 400) Dazu gehören auch die mit dem Bauwerk fest verbundenen Einbauten, die der jeweiligen Zweckbestimmung dienen, sowie die mit den Baukonstruktionen in Zusammenhang stehenden übergreifenden Maßnahmen. Zu den Baukonstruktionen gehören auch die mit dem Bauwerk verbundenen Dach-, Fassaden- und Innenraumbegrünungen. Außenanlagen außerhalb des Bauwerks und gestaltete Freiflächen gehören zur KG 500. Bei Umhauen und Modernisierungen von Baukonstruktionen zählen hierzu auch die Kosten von Teilabbruch-, Instandsetzungs-, Sicherungs- und Demontagarbeiten. Die Kosten sind bei den betreffenden Kostengruppen auszuweisen.
310 Baugrube/Erdbau	Oberbodenarbeiten und Bodenarbeiten, Erdbaumaßnahmen, Baugruben, Dämme, Einschnitte, Wälle, Hangsicherungen
311 Herstellung	Bodenabtrag, Bodensicherung und Bodenauftrag; Aushub von Baugruben und Baugräben einschließlich der Arbeitsräume und Böschungen; Lagern. Bodenlieferung und Bodenabfuhr; Verfüllungen und Hinterfüllungen; Planum, Mulden, Bankette
312 Umschließung	Verbau und Sicherung von Baugruben Baugräben, Dämmen, Wällen und Einschnitten (z. B. Schlitz-, Pfahl-, Spund-, Trägerbohl-, Injektions- und Spritzbetonsicherung) einschließlich der Verankerungen, Absteifungen und Böschungen

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

13

# DIN 276 - Begriffe

## 3.11 Gesamtkosten

Kosten, die sich als Summe der Kostengruppen 100 bis 800 ergeben.  
(DIN 276; 2018-12, Abschnitt 3.11)

KGR 100 Erwerb

KGR 200 Vorbereitende Maßnahmen

KGR 300 Baukonstruktion

KGR 400 Technische Anlagen

KGR 500 Freianlagen

KGR 600 Ausstattung

KGR 700 Baunebenkosten

**KGR 800 Finanzierungskosten** (neue KGR seit DIN 276; 2018-12)

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

14

# DIN 276 - Begriffe

## **3.12 Bauwerkskosten**

Kosten, die sich als Summe der Kostengruppe 300 und 400 ergeben.

(DIN 276; 2018-12, Abschnitt 3.12)

[Anmerkung: Der Begriff der Bauwerkskosten ist vorstehend definiert.

Andere, im Umgangssprachgebrauch gebräuchliche Kosten wie „Baukosten“ oder „reine Baukosten“ sind unbestimmte, nicht in der Norm definierte Begriffe.

Welche Kosten bei Verwendung vorstehender, nicht genormter Begrifflichkeiten zu verstehen sind, sollte vom Verwender der Begriffe definiert werden.]

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

15

Grundsätze  
der  
Kostenermittlung

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

16



# Grundsätze der Kostenermittlung

## 4.2.1 Zweck von Kostenermittlungen

Kostenermittlungen dienen

- als Grundlage für Finanzierungsüberlegungen und Kostenvorgaben,
- für Maßnahmen der Kostenkontrolle und der Kostensteuerung,
- für Planungs-, Vergabe- und Ausführungsentscheidungen
- sowie zum Nachweis der entstandenen Kosten.

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

17

# Grundsätze der Kostenermittlung

## 4.2.2 Darstellung und Vollständigkeit

Kostenermittlungen sind in der Systematik der Kostengliederung nach Abschnitt 5 und Tabelle 1 der Norm zu ordnen. [...]

Soweit es die Umstände eines Bauprojekts zulassen oder erfordern, kann in begründeten Fällen davon abgewichen werden.

## 4.2.3 Vollständigkeit

Die Kosten sind vollständig zu erfassen und zu dokumentieren. Können Teile der Gesamtkosten nicht erfasst oder dokumentiert werden, ist dies anzugeben und an der jeweiligen Stelle kenntlich zu machen.

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

18

# Grundsätze der Kostenermittlung

## 4.2.4 Kostenstand

Bei Kostenermittlungen ist vom Kostenstand zum Zeitpunkt der Ermittlung auszugehen\*. Dieser Kostenstand ist durch die Angabe des Zeitpunkts zu dokumentieren.

[\*Anmerkung: Der in der DIN geforderte Kostenstand zum Zeitpunkt der Kostenermittlung dürfte allgemein unbekannt sein. [www.destatis.de](http://www.destatis.de) veröffentlicht rückwirkend mit mindestens 3 Monaten Zeitversatz die statistisch ermittelten Baupreise der Vergangenheit als Index. Neuere Angaben zur aktuellen Baupreisentwicklung dürften kaum verfügbar sein, die Anforderungen der DIN scheinen somit nicht erfüllbar.]

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

19

# Grundsätze der Kostenermittlung

## 4.2.5 Grundlagen und Erläuterungen

Die Grundlagen der Kostenermittlung sind anzugeben. Erläuterungen zum Bauprojekt sind in der Systematik der Kostengliederung zu ordnen.

[Anmerkung: Besser als eine reine Angabe ist das Beifügen von ggf. auch verkleinerten Plänen und der zugehörigen Baubeschreibung, idealerweise mit unlösbarer Bindung an die Kostenermittlung angeheftet.]

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

20

# Grundsätze der Kostenermittlung

## 4.2.6 Erläuterungen zum Bauprojekt

Erläuterungen zum Bauprojekt sind in der Systematik der Kostengliederung zu ordnen.

[Anmerkung: Eine Baubeschreibung nach Bauelementen in der Gliederungstiefe der Kostenermittlung erfüllt die Anforderung. Vermieden werden sollte hier eine zu genaue und detailreiche, der geforderten Mindest-Darstellungstiefe nicht angemessene Beschreibung der Bauteile.]

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

21

# Grundsätze der Kostenermittlung

## 4.2.8 Unterschiedliche Bauten oder Anlagen, mehrere Bauwerke oder Abschnitte

Besteht ein Bauprojekt aus unterschiedlichen Bauten oder Anlagen (z. B. Hochbauten, Ingenieurbauten, Infrastrukturanlagen, Freiflächen), sind dafür jeweils getrennte Kostenermittlungen aufzustellen. Das Gleiche gilt für Bauprojekte mit mehreren Bauwerken oder Abschnitten, die z. B. funktional, zeitlich, räumlich oder wirtschaftlich getrennt sind.

[Anmerkung: Ein multifunktionales Gesamtobjekt, das aus Baukörpern unterschiedlicher Nutzungen besteht, sollte Baukörperweise aufgeteilt werden. Beispiel: Eine Schule mit Gebäudeteilen für Unterricht, Fachunterricht, Sporthalle, Mensa und Verwaltungstrakt sollte nach diesen Gebäudeteilen getrennt betrachtet werden, da die Kosten für ein derart gemischt genutztes Gebäude kaum nachvollzieh- und bewertbar sind.]

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

22

# Grundsätze der Kostenermittlung

## 4.2.9 Bauprojekte im Bestand

Bei Kostenermittlungen für Bauprojekte im Bestand richten sich die Gliederungstiefe der Ermittlungen sowie die angewendeten Kostenermittlungsverfahren und Kostenkennwerte nach den *besonderen Umständen* von Bestandsmaßnahmen und den *projektspezifischen* Vorgaben.

Bei Bauprojekten im Bestand *können* die Kosten nach projektspezifischen Anforderungen (z. B. nach Abbruch-, Entsorgungs-, Instandsetzungs- und Neubaumaßnahmen) unterschieden werden. (DIN 276; 2018-12, Abschnitt 5.2)

[Anmerkung: „(Kosten-)kampf im Freistil“]

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

23

# Grundsätze der Kostenermittlung

## 4.2.10 Vorhandene Substanz

Wenn der Wert der vorhandenen Substanz (z. B. Grundstück, Baukonstruktionen, TGA) für das Bauprojekt ermittelt werden sollte, ist dieser bei den betreffenden Kostengruppen gesondert auszuweisen. Die Art der Ermittlung und die Zuordnung des Wertes zu den Kostengruppen bzw. den Gesamtkosten richten sich nach den projektspezifischen Vorgaben.

[Anmerkung: Die Kosten anrechenbarer Substanz sind meistens nicht von Interesse; häufig sogar verwirrend, da fälschlicherweise als kostenerhöhend wahrgenommen.]

Anrechenbare Bausubstanz bei Altbauten ist üblicherweise nur für die Berechnung der anrechenbaren Kosten als Grundlage des Planungshonorars sinnvoll und wichtig.]

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

24

# Grundsätze der Kostenermittlung

## 4.2.11 Eingebachte Güter und Leistungen

Die Werte von unentgeltlich eingebrachten Gütern und Leistungen (z. B. Materialien, Eigenleistungen) sind den betreffenden Kostengruppen zuzurechnen, aber gesondert auszuweisen. Dafür sind die aktuellen Marktwerte dieser Güter und Leistungen zu ermitteln und einzusetzen.

[Anmerkung: Eigenleistungen werden oft als sogenannte „Muskelhypothek“ in der Finanzierung angesetzt, um den Anteil zu finanzierender Kosten an den Gesamtkosten günstiger darstellen zu können.]

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

25

# Grundsätze der Kostenermittlung

## 4.2.12 Besondere Kosten

Kosten, die durch außergewöhnliche Bedingungen des Standorts (z. B. Gelände, Baugrund, Umgebung), durch besondere Umstände des Bauprojekts oder durch Forderungen außerhalb der Zweckbestimmung des Bauwerks verursacht werden, sind bei den betreffenden Kostengruppen zuzurechnen, aber gesondert auszuweisen.

[Anmerkung: Sondergründungen, hoher Grundwasserstand, Erschütterungsschutz gegen Bahnverkehr, erhöhte Schallschutzanforderungen, erhöhte Brandschutzanforderungen, nutzerbedingte Sonderausstattungen, unübliche Baukonstruktionen, erforderliche Ausgleichsmaßnahmen, unüblich hohe regionale Genehmigungsgebühren etc. lassen die Kosten gegenüber durchschnittlichen Vergleichsobjekten steigen.

Um diese höheren Kosten verstehen und nachvollziehen zu können, sind sie gesondert zu ermitteln und darzustellen.]

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

26

# Grundsätze der Kostenermittlung

## 4.2.13 Prognostizierte Kosten

Kosten, die auf den Zeitpunkt der Kostenfeststellung prognostiziert werden, sind an den betreffenden Stellen der Kostengliederung gesondert auszuweisen. Dabei sind die der Prognose zugrunde liegenden Annahmen anzugeben.

[Anmerkung: Es ist streng zu unterscheiden zwischen „nachvollziehbar errechneten“ und „vermuteten“ Kosten. Was ein Vergleichsprojekt voraussichtlich zum Kostenstand des vorletzten Quartals gekostet hätte, ist über den Baukostenindex von [www.destatis.de](http://www.destatis.de) herleitbar.

Welche Kostensteigerungen aber bis zum Vergabezeitpunkt der einzelnen Leistungen zukünftig eintreten werden, ist nur zu vermuten, kann jedoch nicht seriös angegeben werden.]

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

27

# Grundsätze der Kostenermittlung

## 4.2.15 Umsatzsteuer

Die Umsatzsteuer kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen wie folgt berücksichtigt werden:

- in den Kostenangaben ist die Umsatzsteuer enthalten
- in den Kostenangaben ist die Umsatzsteuer nicht enthalten
- nur bei einzelnen Kostenarten ist die Umsatzsteuer enthalten

In der Kostenermittlung und bei Kostenkennwerten **ist immer anzugeben**, in welcher Form die **Umsatzsteuer berücksichtigt** worden ist.

[Anmerkung: Obgleich Verbraucher und öffentliche AG „Brutto“ bezahlen müssen, sollten Einheitspreise als Nettowerte angegeben werden, da sie so besser vergleichbar sind und nicht jede Einzelangabe um die Umsatzsteuer beaufschlagt wird.]

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

28

# Grundsätze der Kostenermittlung

## 4.2.14 Risikobedingte Kosten

Kosten, die durch Risiken aufgrund von Unsicherheiten und Unwägbarkeiten drohen, sind an den betreffenden Stellen der Kostengliederung gesondert auszuweisen.

Die Art der Ermittlung und die Zuordnung der risikobedingten Kosten zu den Kostengruppen bzw. den Gesamtkosten richten sich nach den Vorgaben des projektbezogenen Risikomanagements.

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

29

## Kostenrisiken

### 4.2.14 Risikobedingte Kosten

[Anmerkungen zu risikobedingten Kosten:

- Eine Risikoüberwälzung auf Bauunternehmer ist nach VOB/A nicht zulässig!
- Weder in DIN 276, noch in anderen Regelwerken ist niedergelegt, welche Kostenrisiken (Wetter, Insolvenz, Baupreissteigerungen) von wem zu tragen sind.
- Auftraggeber werden stets nur „die eine Zahl“ wahrgenommen haben und jede Verantwortungsübernahme aus Kostenrisiken zurückweisen, auch wenn es sich nach dem Verständnis des Architekten um originäres Bauherrenrisiko (wie beispielsweise unvorhersehbare Baugrundrisiken trotz Baugrundgutachten) handelt.
- Zur Klarstellung sollten in jeder Kostenermittlung alle denkbaren Risiken benannt sein und angegeben sein, in wieweit diese in den ermittelten Kosten enthalten sind.]

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

30

# Kostenkontrolle und Kostensteuerung

## 4.4 Kostenkontrolle

Die Kostenkontrolle dient der Überwachung der Kostenentwicklung und als Grundlage für die Kostensteuerung.

### 4.4.1 Zweck

Die Kostenkontrolle setzt auf Kostenermittlungen auf und soll Veränderungen aufzeigen.

### 4.4.2 Grundsatz

Bei der Kostenkontrolle sind aktuelle Kostenermittlungen mit früheren Kostenermittlungen und Kostenvorgaben kontinuierlich zu vergleichen. [...] Bei der Vergabe und der Ausführung sind die Angebote, Aufträge und Abrechnungen (einschließlich der Nachträge) auf dem aktuellen Stand des Kostenanschlags mit vorherigen Ergebnissen kontinuierlich zu vergleichen.

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

31

# Kostenkontrolle und Kostensteuerung

## 4.5 Kostensteuerung

Eingreifen in die Planung zur Einhaltung von Kostenvorgaben.

### 4.5.1 Zweck

Die Kostensteuerung dient der zielgerichteten Beeinflussung der Kostenentwicklung und der Einhaltung von Kostenvorgaben.

[Anmerkung: DIN 276 bestimmt nicht, wem die Aufgabe der Kostensteuerung obliegt. Der Architekt ist zu einem kostenrelevanten Eingreifen in die Planung (eigenmächtige Änderung bereits vom Bauherrn verabschiedeter Planung) im Allgemeinen nicht bevollmächtigt.

Der Architekt muss den Bauherren jedoch auf die Möglichkeit und die Notwendigkeit von kostensteuernden Planungsänderungen aufmerksam machen.]

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

32



# Kostenkontrolle und Kostensteuerung

## 4.5 Kostensteuerung

Eingreifen in die Planung zur Einhaltung von Kostenvorgaben.

### 4.5.2 Grundsatz

Bei der Kostensteuerung sind die bei der Kostenkontrolle festgestellten Abweichungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Gesamtkosten und die Einhaltung von Kostenvorgaben sowie auf die Planungsinhalte zu bewerten.

Aufgrund dieser Bewertung ist zu entscheiden, ob die Planung oder die Ausführung unverändert fortgesetzt werden kann oder ob Vorschläge für geeignete Maßnahmen der Kostensteuerung zu entwickeln sind, um der aufgezeigten Kostenentwicklung entgegen zu wirken, z. B. durch Programm-, Planungs- oder Ausführungsänderungen.

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

33

# Kostenkontrolle und Kostensteuerung

## 4.5 Kostensteuerung

Eingreifen in die Planung zur Einhaltung von Kostenvorgaben.

### 4.5.3 Dokumentation

Die Bewertungen, die Entscheidungen sowie die vorgeschlagenen und durchzuführenden Maßnahmen der Kostensteuerung sind zu dokumentieren.

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

34

# Kostenkontrolle und Kostensteuerung

## **Kostensteuerung**

Eingreifen in die Planung zur Einhaltung von Kostenvorgaben.

[Anmerkung: DIN 276 bestimmt nicht, wem die Aufgabe der Kostensteuerung obliegt. Der Architekt ist zu einem kostenrelevanten Eingreifen in die Planung (eigenmächtige Änderung bereits vom Bauherrn verabschiedeter Planung) im Allgemeinen nicht bevollmächtigt.

Der Architekt muss den Bauherren jedoch auf die Möglichkeit und die Notwendigkeit von kostensteuernden Planungsänderungen aufmerksam machen.]

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

35

# Mengen und Bezugseinheiten (NEU: 2018-12)

## **6 Mengen und Bezugseinheiten**

### **6.1 Allgemeines**

Voraussetzung für die Vergleichbarkeit von Kostenkennwerten ist [...] auch eine einheitliche Verwendung von Mengen und Einheiten, auf die sich [...] Kosten in Kostenkennwerten beziehen.

Deshalb wird empfohlen, beim Aufstellen und Anwenden von Kostenkennwerten die folgenden Festlegungen [für Hochbauten] zugrunde zu legen.

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

36

# Mengen und Bezugseinheiten (NEU: 2018-12)

## 6 Mengen und Bezugseinheiten

### 6.2 Mengen und Bezugseinheiten für Kostengruppen

Tabelle 2 — Mengen und Bezugseinheiten der ersten Ebene der Kostengliederung

Kostengruppen (KG)		Mengen und Bezugseinheiten		
		Einheit	Bezeichnung	Ermittlung
100	Grundstück	m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche (GF)	Gesamte Grundstücksfläche nach DIN 277-1
200	Vorbereitende Maßnahmen	m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche (GF)	Gesamte Grundstücksfläche nach DIN 277-1
300	Bauwerk — Baukonstruktionen	m <sup>2</sup>	Brutto-Grundfläche (BGF)	Gesamte Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1
400	Bauwerk — Technische Anlagen	m <sup>2</sup>	Brutto-Grundfläche (BGF)	Gesamte Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1
500	Außenanlagen und Freiflächen	m <sup>2</sup>	Außenanlagenfläche (AF)	Gesamte Außenanlagenfläche nach DIN 277-1
600	Ausstattung und Kunstwerke	m <sup>2</sup>	Brutto-Grundfläche (BGF)	Gesamte Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1
700	Baunebenkosten	m <sup>2</sup>	Brutto-Grundfläche (BGF)	Gesamte Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1
800	Finanzierung	m <sup>2</sup>	Brutto-Grundfläche (BGF)	Gesamte Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

37

# Mengen und Bezugseinheiten (NEU: 2018-12)

## 6 Mengen und Bezugseinheiten

### 6.2 Mengen und Bezugseinheiten für Kostengruppen

Kostengruppen (KG)		Mengen und Bezugseinheiten		
		Einheit	Bezeichnung	Ermittlung
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen		Innenwandfläche/ Fläche der vertikalen Baukonstruktionen, innen	Fläche der Innenwände/Fläche der vertikalen Baukonstruktionen, innen
341	Tragende Innenwände	m <sup>2</sup>	Innenwandfläche, tragend	Fläche der tragenden Innenwände
342	Nichttragende Innenwände	m <sup>2</sup>	Innenwandfläche, nichttragend	Fläche der nichttragenden Innenwände
343	Innenstützen	m	Innenstützenlänge	Länge der Innenstützen
344	Innenwandöffnungen	m <sup>2</sup>	Innenwandöffnungsfläche	Fläche der Innenwandöffnungen
345	Innenwandbekleidungen	m <sup>2</sup>	Innenwandbekleidungsfläche	Fläche der Innenwandbekleidungen
346	Elementierte Innenwandkonstruktionen	m <sup>2</sup>	Innenwandfläche, elementiert	Fläche der elementierten Innenwandkonstruktionen

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

38

# Pflichten des Architekten in Bezug auf Baukosten

## Grundleistungen nach HOAI

(soweit der Leistungskatalog der HOAI vereinbart ist)

- LP 1: KEINE Grundleistungen nach HOAI bei Baukosten (sic!)
- LP 2: Kostenschätzung nach DIN 276, Vergleich mit den finanziellen Rahmenbedingungen
- LP 3: Kostenberechnung nach DIN 276 und Vergleich mit der Kostenschätzung

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

39

# Pflichten des Architekten in Bezug auf Baukosten

- LP 6 Ermitteln der Kosten auf der Grundlage vom Planer bepreister Leistungsverzeichnisse  
(HOAI = Bepreiste Leistungsverzeichnisse vs.  
DIN 276 = Kostenanschlag)
- LP 7: Vergleichen der Ausschreibungsergebnisse mit den vom Planer bepreisten Leistungsverzeichnissen oder der Kostenberechnung
- LP 8: Kostenkontrolle durch Überprüfen der Leistungsabrechnung der bauausführenden Unternehmen im Vergleich zu den Vertragspreisen; Kostenfeststellung, zum Beispiel nach DIN 276

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

40

# Pflichten des Architekten in Bezug auf Baukosten

Die Pflichten des Architekten stellen sich in der Rechtsprechung des BGH etwas tiefer dar, als in der HOAI:

Urteil des BGH 21.03.2013 (VII ZR 230/11):

*„Eine Erklärung, die Baukosten sollten maximal einen bestimmten Betrag nicht überschreiten, bringt die einzuhaltende Kostenvorstellung ausreichend zum Ausdruck.*

*Nicht zwingend notwendig ist, dass der Auftraggeber dem Architekten gegenüber die Kostenvorstellungen selbst äußert.*

*Es kann [...] ausreichen, dass diese Vorstellungen **von den** am Aufklärungsgespräch mit dem Architekten beteiligten **Familienmitgliedern geäußert werden** [...]"*

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

41

# Pflichten des Architekten in Bezug auf Baukosten

Nach dieser BGH-Rechtsprechung **bedeutet** das **Fehlen** einer Formulierung zur Baukostenobergrenze im Vertrag **nicht, dass keine Baukostenobergrenze besteht!**

Es sind klare Regelungen nötig, also:

- ausdrückliche **Regelung**, dass es keine werkvertragliche **Baukostenobergrenze** gibt, möglichst mit Begründung  
**oder:**

- ausdrückliche Regelung zur **Baukostenobergrenze**, dann aber **mit allen Details** (siehe Abschnitt "Risiken")

**Fazit: Unklare Lösungen zur Baukostenobergrenze vermeiden, Regelungen bei Kostenüberschreitungen definieren**

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

42

# Haftung des Architekten für Baukosten

Die Haftung des Architekten für Baukostenobergrenzenüberschreitung unter dem Aspekt ...

Versicherung: Neuere Haftpflicht-Versicherungsbedingungen für Architekten schließen eine Versicherungsdeckung für Baukostenüberschreitung häufig aus! (Stichwort: Baukostengarantie!)

Leistungspflicht: Pflicht zur kostenlosen Umplanung bis zum Erreichen des Baukostenplanungsziels bei nicht eingehaltener Baukostenobergrenze im Rahmen der Nacherfüllung.

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

43

# Haftung des Architekten für Baukosten

Die Haftung des Architekten für Baukostenobergrenzenüberschreitung unter dem Aspekt ...

Vertragserfüllung: Wird der Vertrag in wesentlichen Punkten (= Baukostenobergrenze) nicht erfüllt, so steht dem AG das Recht zur Kündigung nach fruchtloser Nacherfüllung zu.

Baukostenersatz: Der AG erhält für die Mehrkosten Gegenleistung, daher entstehen zunächst nur „Sowieso-Kosten“, die nicht ersatzpflichtig sind, **aber ...**

AUSGERECHNET... VON DREPLUS

44

# Haftung des Architekten für Baukosten

Die Haftung des Architekten für Baukostenobergrenzenüberschreitung unter dem Aspekt ...

Schadensersatz: **Alle mittelbaren Kosten** (Finanzierungsmehrkosten, fehlende Gegenfinanzierung durch Mieteinnahmen, Mindererlöse bei Veräußerung durch Projektabbruch, Rückabwicklungskosten, bis hin zu unverschuldeter Insolvenz des AG, **gehen als Schadensersatz zu Lasten des Verursachers, d. h. in der Regel zu Lasten des Architekten!**

AUSGERECHNET... VON DREPLUS