

# **Baukostenplanung**

- **Kostenermittlungen**
- **Kostenkontrolle**
- **Kostensteuerung**
- **Haftung bei der Kostenplanung**

**4. Auflage**

# Inhalt

|               |  |           |
|---------------|--|-----------|
| <b>Teil A</b> | <b>Einführung</b>  | <b>1</b>  |
| 1.            | Retrospektive  | 1         |
| 2.            | Ausgangslage   | 3         |
| 2.1           | Baukosten im öffentlichen Interesse  | 3         |
| 2.2           | Baukostenentwicklung und Kostensteuermöglichkeiten                               | 4         |
| 2.3           | Anspruch des Bauherrn auf Kostensicherheit                                       | 5         |
| 2.4           | Standard in Kostenermittlungen   | 6         |
| 2.5           | Konkurrenz durch Generalübernehmer und Generalunternehmer                        | 6         |
| 2.6           | Abgrenzung zur Projektsteuerung  | 7         |
| 3.            | Perspektiven   | 8         |
| 3.1           | Vertragliche Vereinbarungen  | 8         |
| 3.2           | Fachleute im Architekturbüro   | 10        |
| 3.3           | Voraussetzungen für den Kostenplaner   | 11        |
| <b>Teil B</b> | <b>Begriffe und Grundsätze</b>   | <b>13</b> |
| 1.            | Die DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 bzw. vom November 2006 im Überblick | 13        |
| 1.1           | Allgemeines  | 13        |
| 1.2           | Geltungsbereich  | 13        |
| 2.            | Kosten im Bauwesen   | 14        |
| 3.            | Kostenplanung  | 15        |
| 3.1           | Grundlagen   | 15        |
| 3.2           | Maximalprinzip   | 16        |
| 3.3           | Minimalprinzip   | 16        |
| 3.4           | Interaktiver Planungsprozess   | 17        |
| 3.5           | Lücken bei Kostenermittlungen  | 17        |
| 4.            | Kostenvorgabe  | 17        |
| 4.1           | Grundlagen   | 17        |
| 4.2           | Arten der Kostenvorgaben   | 18        |
| 4.3           | Vereinbarung von Kostenvorgaben  | 20        |
| 5.            | Kostenermittlung   | 21        |
| 5.1           | Kostenrahmen   | 21        |
| 5.2           | Kostenschätzung  | 22        |
| 5.3           | Kostenberechnung   | 22        |
| 5.4           | Kostenanschlag   | 22        |
| 5.5           | Kostenfeststellung   | 23        |
| 5.6           | Nachträge als Bestandteil von Kostenermittlungen                                 | 23        |
| 5.7           | Nicht genormte Kostenermittlungen  | 25        |
| 5.8           | Genormte Grundsätze für Kostenermittlungen                                       | 25        |

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 5.8.1  | Zweck   | 25 |
| 5.8.2  | Darstellung und Vollständigkeit                             | 26 |
| 5.8.3  | Grundlagen und Erläuterungen                                | 29 |
| 5.8.4  | Kostenermittlung bei Bauabschnitten                         | 32 |
| 5.8.5  | Bauprojekte im Bestand                                      | 33 |
| 5.8.6  | Vorhandene Bausubstanz und wiederverwendete<br>Teile        | 34 |
| 5.8.7  | Eigenleistungen   | 35 |
| 5.8.8  | Besondere Kosten  | 35 |
| 5.8.9  | Kostenrisiken   | 36 |
| 5.8.10 | Kostenstand und Kostenprognose                              | 38 |
| 5.8.11 | Umsatzsteuer  | 41 |
| 5.9    | Nichtgenormte Grundsätze für Kostenermittlungen             | 42 |
| 5.9.1  | Nachvollziehbarkeit   | 42 |
| 5.9.2  | Sicherheiten, Rücklagen, Unvorhergesehenes                  | 42 |
| 5.9.3  | Zeitpunkt innerhalb der Leistungsphasen                     | 43 |
| 5.10   | Ausarbeitungstiefe von Kostenermittlungen                   | 44 |
| 5.10.1 | Grundlagen  | 44 |
| 5.10.2 | Kostenrahmen  | 45 |
| 5.10.3 | Kostenschätzung   | 46 |
| 5.10.4 | Kostenberechnung  | 48 |
| 5.10.5 | Kostenanschlag  | 51 |
| 5.10.6 | Kostenfeststellung  | 53 |
| 5.10.7 | Kritik an Mindestgliederungstiefen der<br>DIN 276/12.2008   | 53 |
| 5.10.8 | Mindestgliederung für die Honorarberechnungen . . . .       | 54 |
| 5.11   | Kostenermittlungsverfahren                                  | 57 |
| 5.11.1 | Einteilung und allgemeiner Überblick                        | 57 |
| 5.11.2 | Planungsorientierte Einwertverfahren                        | 58 |
| 5.11.3 | Planungsorientierte Mehrwertverfahren                       | 60 |
| 5.11.4 | Vergleich: Einwertverfahren / Elementverfahren              | 70 |
| 5.11.5 | Ausführungsorientierte Verfahren                            | 73 |
| 5.11.6 | Mischverfahren  | 75 |
| 5.11.7 | Statistische Verfahren                                      | 77 |
| 5.12   | Abhängigkeitsfaktoren und Ausgleich von Abweichungen. . . . | 78 |
| 5.13   | Kostenabweichungen und Toleranzrahmen                       | 79 |
| 5.13.1 | Grundlagen  | 79 |
| 5.13.2 | Toleranzrahmen  | 81 |
| 5.13.3 | Kostenabweichungen durch allgemeine Preis-<br>steigerungen  | 84 |
| 5.13.4 | Vom Bauherrn verursachte Kostenabweichungen . . .           | 84 |
| 5.13.5 | Von Planern verursachte Kostenabweichungen                  | 85 |
| 5.13.6 | Im Projektverlauf sich ergebende Kosten-<br>abweichungen    | 87 |
| 6.     | Kostenkontrolle und Kostensteuerung                         | 88 |
| 6.1    | Definition Kostenkontrolle                                  | 88 |

|       |  |     |
|-------|--|-----|
| 6.2   | Definition Kostensteuerung                     | 90  |
| 6.3   | Zweck  | 92  |
| 6.4   | Grundsatz                                      | 92  |
| 6.5   | Dokumentation                                  | 95  |
| 6.6   | Kostenkontrolle bei der Vergabe und Ausführung | 96  |
| 7.    | Kostenkennwert                                 | 98  |
| 7.1   | Grundlagen                                     | 98  |
| 7.2   | Höhe von Kostenkennwerten                      | 99  |
| 7.3   | Bildung von Kostenkennwerten                   | 100 |
| 7.3.1 | Eigene Kostenkennwerte                         | 100 |
| 7.3.2 | Veröffentlichte Kostenkennwerte                | 101 |
| 7.3.3 | Gemittelte Kostenkennwerte                     | 102 |
| 7.3.4 | Ermittlung mit Leistungspositionen             | 103 |
| 7.4   | Indexierung von Kosten und Kostenkennwerten    | 106 |
| 7.4.1 | Grundlagen                                     | 106 |
| 7.4.2 | Veröffentlichte Baupreisindizes                | 108 |
| 7.4.3 | Indexierungsverfahren                          | 109 |
| 7.4.4 | Regionalfaktoren, nationale Unterschiede       | 110 |
| 7.4.5 | Internationale Unterschiede                    | 111 |
| 8.    | Kostengliederung                               | 112 |
| 9.    | Kostengruppen                                  | 113 |
| 10.   | Gesamtkosten                                   | 113 |
| 11.   | Bauwerkskosten                                 | 114 |
| 12.   | Begriffe außerhalb der DIN 276                 | 114 |

## **TeilC Kostengliederung und Kostengruppen 117**

|       |   |     |
|-------|---|-----|
| 1.    | Die Fassungen der DIN 276 in der Anwendung                        | 117 |
| 1.1   | Kostensicherheit durch die neueren Fassungen der DIN 276.         | 117 |
| 1.2   | DIN 276 in den Leistungsbildern der HOAI                          | 117 |
| 1.3   | DIN 276 als Grundlage für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten | 119 |
| 2.    | Planungsorientierte Kostengliederung                              | 119 |
| 3.    | Konvertierung der Neufassungen der DIN 276 in DIN 276/04.1981 .   | 121 |
| 4.    | Kostengliederung  | 125 |
| 4.1   | Erste Gliederungsebene  | 125 |
| 4.2   | Zweite Gliederungsebene nach DIN 276/11.2006                      | 126 |
| 4.2.1 | Grundstück, Herrichten und Erschließen                            | 126 |
| 4.2.2 | Bauwerkskosten  | 127 |
| 4.2.3 | Außenanlagen  | 129 |
| 4.2.4 | Leistungen bei Bestandsgebäuden und-anlagen . . . .               | 130 |
| 4.2.5 | Ausstattung und Kunstwerke  | 131 |
| 4.2.6 | Baunebenkosten  | 132 |
| 5.    | Kostengruppenzuordnung  | 133 |

|               |  |            |
|---------------|--|------------|
| 5.1           | Grundlagen   | 133        |
| 5.2           | Kostenzuordnung nach DIN 276/04.1981                                   | 134        |
| 5.3           | Kostenzuordnung nach DIN 276/12.2008 – Kommentierung der Kostengruppen | 134        |
| 6.            | Ausführungsorientierte Gliederung der Kosten                           | 195        |
| <b>Teil D</b> | <b>Leistungsumfang in der Praxis</b>                                   | <b>199</b> |
| 1.            | Spannungsverhältnis: Qualität – Zeit – Kosten                          | 199        |
| 2.            | Leistungspflichten des Architekten bei der Kostenplanung               | 202        |
| 2.1           | Einführung   | 202        |
| 2.2           | Grundleistungen nach Anlage 11 HOAI                                    | 204        |
| 2.2.1         | Grundlagen   | 204        |
| 2.2.2         | Leistungsphase 1 – Grundlagenermittlung                                | 206        |
| 2.2.3         | Leistungsphase 2 – Vorplanung  | 207        |
| 2.2.4         | Leistungsphase 3 – Entwurfsplanung                                     | 207        |
| 2.2.5         | Leistungsphase 7 – Mitwirken bei der Vergabe                           | 208        |
| 2.2.6         | Leistungsphase 8 – Objektüberwachung                                   | 209        |
| 2.2.7         | Als Grundleistungen definierte Fassung der DIN 276.                    | 210        |
| 2.2.8         | Mindestgliederungstiefen bei Grundleistungen                           | 212        |
| 2.2.9         | Weitere Leistungspflichten bei der Kostenplanung . . .                 | 213        |
| 2.3           | Besondere Leistungen im Sinne der HOAI                                 | 214        |
| 3.            | Kostenplanung der Fachplaner   | 216        |
| 3.1           | Mitwirken der fachlich Beteiligten bei der Kostenplanung . . . .       | 216        |
| 3.2           | Mitwirken der Fachplaner bei den Technischen Anlagen                   | 218        |
| 3.2.1         | Anlagen bei der Technischen Ausrüstung                                 | 218        |
| 3.2.2         | Grundleistungen  | 218        |
| 3.2.3         | Besondere Leistungen   | 220        |
| 3.2.4         | Anwendung der Fassungen  | 221        |
| 3.2.5         | Gliederungstiefen bei fachplanerischen Kostenermittlungen              | 222        |
| 3.2.6         | Systematik der Kostengliederung  | 225        |
| 3.2.7         | Überprüfung der fachplanerischen Kostenplanung . . .                   | 226        |
| 3.3'          | Mitwirken des Tragwerksplaners   | 229        |
| 3.3.1         | Grundleistungen  | 229        |
| 3.3.2         | Besondere Leistungen   | 232        |
| 4.            | Planungsorientierte Kostenplanung (Leistungsphasen 1 bis 4)            | 232        |
| 4.1           | Kostenrahmen   | 232        |
| 4.1.1         | Grundlagen   | 232        |
| 4.1.2         | Kostenrahmen bei Planungsvorgaben                                      | 235        |
| 4.1.3         | Kostenrahmen bei Kostenvorgaben  | 238        |
| 4.1.4         | Kostenrahmen bei unklaren Vorgaben                                     | 241        |
| 4.2           | Kostenschätzung  | 246        |
| 4.3           | Kostenkontrolle nach der Kostenschätzung                               | 254        |
| 4.4           | Kostenberechnung   | 257        |

|       |  |     |
|-------|--|-----|
| 4.5   | Kostenkontrolle nach der Kostenberechnung                          | 265 |
| 4.6   | Kostensteuerung  | 269 |
| 5.    | Ausführungsorientierte Kostenplanung (Leistungsphasen 5 bis 9) . . | 270 |
| 5.1   | Kostenvoranschlag / Ausgepreiste Leistungsverzeichnisse . .        | 270 |
| 5.2   | Kostenkontrolle nach dem Kostenvoranschlag                         | 271 |
| 5.3   | Kostenanschlag   | 274 |
| 5.4   | Kostenkontrolle nach dem Kostenanschlag                            | 281 |
| 5.4.1 | Statische Kostenkontrolle  | 281 |
| 5.4.2 | Dynamische Kostenkontrolle   | 284 |
| 5.4.3 | Änderungsmanagement und Kostenfortschreibung . .                   | 297 |
| 5.5   | Kostenfeststellung   | 300 |
| 5.6   | Auswertung der Kostenfeststellung                                  | 302 |
| 6.    | Gesamtübersicht »Kostenplanung«                                    | 303 |

## **Teil E Leistungspflichten und Haftung bei der Baukostenplanung** 305

|       |  |     |
|-------|--|-----|
| 1.    | Werkvertrag oder Dienstvertrag   | 306 |
| 1.1   | Architektenvertrag als Werkvertrag   | 306 |
| 1.2   | Dienstvertrag  | 307 |
| 2.    | Die Vertragspflichten des Architekten in Bezug auf Kosten  | 307 |
| 2.1   | Die Bestimmung der Vertragspflichten   | 307 |
| 2.1.1 | Die Komponenten einer Beschaffenheits-<br>beschreibung   | 308 |
| 2.2   | Die Bestimmung der geschuldeten Beschaffenheit durch<br>Auslegung                                      | 309 |
| 2.2.1 | Die HOAI als Auslegungsmaßstab   | 309 |
| 2.2.2 | Auslegung bei vertraglicher Bezugnahme auf die<br>Anlage 11 zur HOAI (vor 2009: § 15 Abs. 2 HOAI a.F.) | 309 |
| 2.2.3 | Sollbestimmung bei Fehlen jeglicher Bezugnahme. . .  | 310 |
| 2.2.4 | Weitere »übliche« Leistungen nach bisheriger<br>Rechtsprechung und Literatur                           | 312 |
| 3.    | Vertragspflichten und Baukostenmanagement im Einzelnen   | 313 |
| 3.1   | Die Baukostengarantie  | 314 |
| 3.2   | Der Kostenrahmen, die Baukostenobergrenze, das<br>Kostenlimit  | 316 |
| 3.2.1 | Die Vereinbarung eines Kostenrahmens, einer<br>Baukostenobergrenze oder eines Kostenlimits             | 316 |
| 3.2.2 | Die Kostenvorgabe durch den Bauherrn   | 318 |
| 3.2.3 | Wegfall des vereinbarten Kostenrahmens oder der<br>Kostenvorgabe                                       | 318 |
| 3.2.4 | Kostenrahmen und Kostenvorgabe als Beschreibung<br>der »Beschaffenheit« nach § 633 Abs. 2 BGB          | 319 |
| 3.3   | Aufklärung und Beratung über Kosten  | 320 |
| 3.4   | Hinweispflicht auf Kostenfolgen bei Änderungen und<br>Sonderwünschen                                   | 321 |
| 3.5   | Die Ermittlung und Fortschreibung der Kosten   | 321 |

|       |  |     |
|-------|--|-----|
| 3.5.1 | Ausdrückliche Regelung der geschuldeten Kostenermittlungen   | 321 |
| 3.5.2 | Kostenermittlungen als »Zentrale Leistungen«?  | 322 |
| 3.5.3 | Kostenermittlungen als »Übliche« Leistungen nach § 633 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BGB                                 | 323 |
| 3.5.4 | Grundsätze der Kostenermittlung  | 325 |
| 3.5.5 | Die einzelnen Kostenermittlungen   | 326 |
| 3.6   | Die Rechnungsprüfung   | 335 |
| 3.6.1 | Die Pflicht zur Rechnungsprüfung   | 335 |
| 3.6.2 | Umfang der Rechnungsprüfung  | 336 |
| 3.6.3 | Prüfung und Prüfvermerk  | 339 |
| 4     | Die Haftung des Architekten für Mängel im Rahmen des Kostenmanagements   | 341 |
| 4.1   | Die einzelnen Mängelansprüche nach §§ 634 ff. BGB  | 341 |
| 4.1.1 | Die Grundzüge  | 341 |
| 4.1.2 | Anspruch auf Nacherfüllung, §§ 634 Nr. 1, 635 BGB  | 341 |
| 4.2   | Anspruch auf Selbstvornahme, §§ 634 Nr. 2, 637 BGB   | 347 |
| 4.2.1 | Grundzüge der Selbstvornahme   | 347 |
| 4.2.2 | Wegfall des Anspruchs auf Selbstvornahme   | 348 |
| 4.2.3 | Selbstvornahme beim Kostenmanagements  | 348 |
| 4.3   | Anspruch auf Rücktritt, §§ 634 Nr. 3, 636 BGB  | 348 |
| 4.3.1 | Voraussetzungen des Rücktritts   | 348 |
| 4.3.2 | Rücktritt vom Architektenvertrag wegen Mängeln des Kostenmanagements   | 349 |
| 4.4   | Kündigung aus wichtigem Grund wegen Fehlern im Kostenmanagement  | 350 |
| 4.5   | Anspruch auf Minderung, §§ 634 Nr. 3, 638 BGB  | 351 |
| 4.5.1 | Voraussetzungen der Minderung  | 352 |
| 4.5.2 | Berechnung der Minderung   | 352 |
| 4.5.3 | Die Minderung beim Architektenvertrag  | 353 |
| 5     | Die Ansprüche auf Schadensersatz   | 359 |
| 5.1   | Schadensersatz nach § 280 Abs. 1 BGB   | 359 |
| 5.1.1 | Das Verhältnis zwischen Schadensersatz nach § 280 BGB und Schadensersatz statt der Leistung nach §§ 281 f. BGB | 361 |
| 5.1.2 | Nach § 280 BGB zu regulierende Schäden   | 361 |
| 5.2   | Schadensersatz statt der Leistung nach §§ 280 Abs. 3, 281 BGB  | 364 |
| 5.3   | Schadensersatz statt der ganzen Leistung, § 281 Abs. 1 Satz 2 BGB  | 365 |
| 5.4   | Schadensersatz wegen Verzuges  | 366 |
| 6     | Die Haftung des Architekten auf Schadensersatz im Bereich des Kostenmanagements                                | 368 |
| 6.1   | Schadensersatz wegen Überschreitung des Kostenrahmens.   | 368 |
| 6.1.1 | Verbindlichkeit des Kostenrahmens  | 369 |
| 6.1.2 | Überschreitung des Kostenrahmens   | 370 |

|        |   |            |
|--------|---|------------|
| 6.1.3  | Ermittlung der Kostenüberschreitung   | 370        |
| 6.1.4  | Kausalzusammenhang zwischen Überschreitung des Kostenrahmens und dem Schaden          | 371        |
| 6.1.5  | Schaden und Vorteilsausgleich   | 371        |
| 6.1.6  | Vereinbarter Kostenrahmen als Obergrenze der anrechenbaren Kosten                     | 373        |
| 6.1.7  | Haftung auf Schadensersatz wegen Überschreitung einer Kostenvorgabe                   | 373        |
| 6.2    | Die Haftung für mangelhafte Kostenermittlung oder Kostenkontrolle                     | 374        |
| 6.2.1  | Toleranzrahmen bei der Kostenermittlung   | 375        |
| 6.2.2  | Fehlerhafte Kostenermittlung und Schaden  | 375        |
| 6.3    | Haftung auf Schadensersatz für fehlerhafte Rechnungsprüfung                           | 376        |
| 6.3.1  | Schadensersatz statt der Leistung, § 281 BGB  | 376        |
| 6.3.2  | Schadensersatz für Folgeschäden, § 280 BGB  | 377        |
| 6.3.3  | Haftung auf Schadensersatz wegen verspäteter Rechnungsprüfung, §§ 280 Abs. 2, 286 BGB | 377        |
| 7.     | Der Versicherungsschutz bei Schäden durch mangelhaftes Kostenmanagement               | 378        |
| 7.1    | Versicherungsschutz bei Vor- und Kostenanschlägen                                     | 378        |
| 7.1.1. | Kein Versicherungsschutz für Sowieso-Kosten   | 379        |
| 7.1.2. | Kein Versicherungsschutz bei Kostenobergrenze... ..                                   | 380        |
| 7.1.3. | Kein Versicherungsschutz bei Baukosten-Garantie ..                                    | 380        |
| 7.2    | Notwendiger Kausalzusammenhang zwischen Kostenermittlung und Schaden                  | 380        |
| 7.3    | Versicherungsschutz bei mangelhafter Rechnungsprüfung. . .                            | 380        |
|        | <b>DIN 276-1 vom Dezember 2008</b>  | <b>383</b> |
|        | <b>Stichwortverzeichnis</b>   | <b>409</b> |