

# Inhalt

<b>Teil A Einführung . . . . .</b>	1
1. Retrospektive . . . . .	1
2. Ausgangslage . . . . .	3
2.1 Baukosten im öffentlichen Interesse . . . . .	3
2.2 Baukostenentwicklung und Kostensteuerungsmöglichkeiten . . . . .	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 . . . . .	9
3.3 Voraussetzungen für den Kostenplaner . . . . .	10
<b>Teil B Begriffe und Grundsätze . . . . .</b>	11
1. Die DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 bzw. vom November 2006 im Überblick . . . . .	11
1.1 Allgemeines . . . . .	11
1.2 Geltungsbereich . . . . .	11
2. Kosten im Bauwesen . . . . .	12
3. Kostenplanung . . . . .	13
3.1 Grundlagen . . . . .	13
3.2 Maximalprinzip . . . . .	14
3.3 Minimalprinzip . . . . .	14
3.4 Interaktiver Planungsprozess . . . . .	15
3.5 Lücken bei Kostenermittlungen . . . . .	15
4. Kostenvorgabe . . . . .	15
4.1 Grundlagen . . . . .	15
4.2 Arten der Kostenvorgaben . . . . .	16
4.3 Vereinbarung von Kostenvorgaben . . . . .	18
5. Kostenermittlung . . . . .	19
5.1 Kostenrahmen . . . . .	19
5.2 Kostenschätzung . . . . .	19
5.3 Kostenberechnung . . . . .	20
5.4 Kostenanschlag . . . . .	20
5.5 Kostenfeststellung . . . . .	21
5.6 Nachträge als Bestandteil von Kostenermittlungen . . . . .	21
5.7 Nicht genormte Kostenermittlungen . . . . .	22
5.8 Genormte Grundsätze für Kostenermittlungen . . . . .	23

5.8.1 Zweck . . . . .	23
5.8.2 Darstellung und Vollständigkeit . . . . .	24
5.8.3 Grundlagen und Erläuterungen . . . . .	26
5.8.4 Kostenermittlung bei Bauabschnitten . . . . .	29
5.8.5 Bauprojekte im Bestand . . . . .	30
5.8.6 Vorhandene Bausubstanz und wiederverwendete Teile . . . . .	31
5.8.7 Eigenleistungen . . . . .	32
5.8.8 Besondere Kosten . . . . .	33
5.8.9 Kostenrisiken . . . . .	34
5.8.10 Kostenstand und Kostenprognose . . . . .	36
5.8.11 Umsatzsteuer. . . . .	39
5.9 Nichtgenormte Grundsätze für Kostenermittlungen. . . . .	40
5.9.1 Nachvollziehbarkeit . . . . .	40
5.9.2 Sicherheiten, Rücklagen, Unvorhergesehenes . . . . .	40
5.9.3 Zeitpunkt innerhalb der Leistungsphasen . . . . .	41
5.10 Ausarbeitungstiefe von Kostenermittlungen . . . . .	42
5.10.1 Grundlagen . . . . .	42
5.10.2 Kostenrahmen . . . . .	43
5.10.3 Kostenschätzung . . . . .	44
5.10.4 Kostenberechnung. . . . .	46
5.10.5 Kostenanschlag . . . . .	49
5.10.6 Kostenfeststellung . . . . .	51
5.10.7 Kritik an Mindestgliederungstiefen der DIN 276/12.2008 . . . . .	51
5.10.8 Mindestgliederung für die Honorarberechnungen . . . . .	53
5.11 Kostenermittlungsverfahren . . . . .	55
5.11.1 Einteilung und allgemeiner Überblick. . . . .	55
5.11.2 Planungsorientierte Einwertverfahren . . . . .	56
5.11.3 Planungsorientierte Mehrwertverfahren. . . . .	58
5.11.4 Vergleich: Einwertverfahren / Elementverfahren . . . . .	68
5.11.5 Ausführungsorientierte Verfahren . . . . .	71
5.11.6 Mischverfahren . . . . .	73
5.11.7 Statistische Verfahren . . . . .	75
5.12 Abhängigkeitsfaktoren und Ausgleich von Abweichungen . . . . .	76
5.13 Kostenabweichungen und Toleranzrahmen . . . . .	77
5.13.1 Grundlagen . . . . .	77
5.13.2 Toleranzrahmen. . . . .	79
5.13.3 Kostenabweichungen durch allgemeine Preissteigerungen . . . . .	82
5.13.4 Vom Bauherrn verursachte Kostenabweichungen . . . . .	82
5.13.5 Von Planern verursachte Kostenabweichungen . . . . .	83
5.13.6 Im Projektverlauf sich ergebende Kostenabweichungen . . . . .	85
6. Kostenkontrolle und Kostensteuerung . . . . .	86
6.1 Definition Kostenkontrolle . . . . .	86
6.2 Definition Kostensteuerung . . . . .	88

6.3 Zweck . . . . .	90
6.4 Grundsatz . . . . .	90
6.5 Dokumentation . . . . .	93
6.6 Kostenkontrolle bei der Vergabe und Ausführung . . . . .	94
<b>7. Kostenkennwert . . . . .</b>	<b>96</b>
7.1 Grundlagen . . . . .	96
7.2 Höhe von Kostenkennwerten . . . . .	97
7.3 Bildung von Kostenkennwerten . . . . .	98
7.3.1 Eigene Kostenkennwerte . . . . .	98
7.3.2 Veröffentlichte Kostenkennwerte . . . . .	99
7.3.3 Gemittelte Kostenkennwerte . . . . .	100
7.3.4 Ermittlung mit Leistungspositionen . . . . .	101
7.4 Indizierung von Kosten und Kostenkennwerten . . . . .	104
7.4.1 Grundlagen . . . . .	104
7.4.2 Veröffentlichte Baupreisindizes . . . . .	106
7.4.3 Indizierungsverfahren . . . . .	107
7.4.4 Regionalfaktoren, nationale Unterschiede . . . . .	108
7.4.5 Internationale Unterschiede . . . . .	110
<b>8. Kostengliederung . . . . .</b>	<b>111</b>
<b>9. Kostengruppen . . . . .</b>	<b>112</b>
<b>10. Gesamtkosten . . . . .</b>	<b>112</b>
<b>11. Bauwerkskosten . . . . .</b>	<b>113</b>
<b>12. Begriffe außerhalb der DIN 276 . . . . .</b>	<b>113</b>
<b>Teil C Kostengliederung und Kostengruppen . . . . .</b>	<b>115</b>
1. Die Fassungen der DIN 276 in der Anwendung . . . . .	115
1.1 Kostensicherheit durch die neueren Fassungen der DIN 276 . . . . .	115
1.2 DIN 276 in den Leistungsbildern der HOAI . . . . .	115
1.3 DIN 276 als Grundlage für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten 117	117
2. Planungsorientierte Kostengliederung . . . . .	117
3. Konvertierung »neue DIN 276« in DIN 276/04.1981 . . . . .	119
Zuordnung von Kosten nach »neuer DIN 276« zu Kostengruppen nach DIN 276/04.1981 . . . . .	122
4. Synopse: DIN 276/04.1981 / DIN 276/11.2006 . . . . .	123
4.1 Erste Gliederungsebene . . . . .	123
4.2 Zweite Gliederungsebene nach DIN 276/11.2006 . . . . .	124
4.2.1 Grundstück, Herrichten und Erschließen . . . . .	124
4.2.2 Bauwerkskosten . . . . .	125
4.2.3 Außenanlagen . . . . .	128
4.2.4 Leistungen bei Bestandsgebäuden und -anlagen . . . . .	128
4.2.5 Ausstattung und Kunstwerke . . . . .	130
4.2.6 Baunebenkosten . . . . .	131

5.	Kostengruppenzuordnung . . . . .	132
5.1	Grundlagen . . . . .	132
5.2	Kostenzuordnung nach DIN 276/04.1981 . . . . .	132
5.3	Kostenzuordnung nach DIN 276/12.2008 . . . . .	177
6.	Ausführungsorientierte Gliederung der Kosten . . . . .	236
<b>Teil D</b>	<b>Leistungsumfang in der Praxis . . . . .</b>	<b>241</b>
1.	Spannungsverhältnis: Qualität – Zeit – Kosten . . . . .	241
2.	Leistungspflichten des Architekten bei der Kostenplanung . . . . .	244
2.1	Einführung . . . . .	244
2.2	Grundleistungen nach § 15 HOAI . . . . .	246
2.2.1	Grundlagen . . . . .	246
2.2.2	Leistungsphase 1 – Grundlagenermittlung . . . . .	248
2.2.3	Leistungsphase 2 – Vorplanung . . . . .	249
2.2.4	Leistungsphase 3 – Entwurfsplanung . . . . .	249
2.2.5	Leistungsphase 7 – Mitwirken bei der Vergabe . . . . .	250
2.2.6	Leistungsphase 8 – Objektüberwachung . . . . .	251
2.2.7	Als Grundleistungen definierte Fassung der DIN 276 . . . . .	252
2.2.8	Mindestgliederungstiefen bei Grundleistungen . . . . .	252
2.2.9	Weitere Leistungspflichten bei der Kostenplanung . . . . .	253
2.3	Besondere Leistungen nach § 15 HOAI . . . . .	254
3.	Kostenplanung der Fachplaner . . . . .	256
3.1	Mitwirken der fachlich Beteiligten bei der Kostenplanung . . . . .	256
3.2	Mitwirken der Fachplaner bei den Technischen Anlagen . . . . .	257
3.2.1	Anlagen bei der Technischen Ausrüstung . . . . .	257
3.2.2	Grundleistungen . . . . .	258
3.2.3	Besondere Leistungen . . . . .	259
3.2.4	Anwendung der Fassungen . . . . .	260
3.2.5	Gliederungstiefen bei fachplanerischen Kosten- ermittlungen . . . . .	261
3.2.6	Systematik der Kostengliederung . . . . .	263
3.2.7	Überprüfung der fachplanerischen Kostenplanung . . . . .	265
3.3	Mitwirken des Tragwerksplaners . . . . .	268
3.3.1	Grundleistungen . . . . .	268
3.3.2	Besondere Leistungen . . . . .	271
4.	Planungsorientierte Kostenplanung (Leistungsphasen 1 bis 4) . . . . .	271
4.1	Kostenrahmen . . . . .	271
4.1.1	Grundlagen . . . . .	271
4.1.2	Kostenrahmen bei Planungsvorgaben . . . . .	273
4.1.3	Kostenrahmen bei Kostenvorgaben . . . . .	276
4.1.4	Kostenrahmen bei unklaren Vorgaben . . . . .	279
4.2	Kostenschätzung . . . . .	284
4.3	Kostenkontrolle nach der Kostenschätzung . . . . .	292
4.4	Kostenberechnung . . . . .	295
4.5	Kostenkontrolle nach der Kostenberechnung . . . . .	304

4.6	Kostensteuerung . . . . .	308
5.	Ausführungsorientierte Kostenplanung (Leistungsphasen 5 bis 9) . . . . .	309
5.1	Kostenvoranschlag / Ausgepreiste Leistungsverzeichnisse . . . . .	309
5.2	Kostenkontrolle nach dem Kostenvoranschlag . . . . .	310
5.3	Kostenanschlag . . . . .	313
5.4	Kostenkontrolle nach dem Kostenanschlag . . . . .	320
5.4.1	Statische Kostenkontrolle . . . . .	320
5.4.2	Dynamische Kostenkontrolle . . . . .	322
5.4.3	Änderungsmanagement und Kostenfortschreibung . . . . .	336
5.5	Kostenfeststellung . . . . .	339
5.6	Auswertung der Kostenfeststellung . . . . .	341
6.	Gesamtübersicht »Kostenplanung« . . . . .	342
<b>Teil E</b>	<b>Leistungspflichten und Haftung beim Kostenmanagement . . . . .</b>	<b>345</b>
1	Werkvertrag oder Dienstvertrag . . . . .	346
1.1	Architektenvertrag als Werkvertrag . . . . .	346
1.2	Dienstvertrag . . . . .	347
2	Die Vertragspflichten des Architekten in Bezug auf Kosten . . . . .	347
2.1	Bestimmung der Vertragspflichten . . . . .	347
2.1.1	Die Komponenten einer Beschaffenheitsbeschreibung . . . . .	348
2.2	Die Bestimmung der geschuldeten Beschaffenheit durch Auslegung . . . . .	349
2.2.1	Die HOAI als Auslegungsmaßstab . . . . .	349
2.2.2	Auslegung bei vertraglicher Bezugnahme auf § 15 HOAI . . . . .	349
2.2.3	Sollbestimmung bei Fehlen jeglicher Bezugnahme . . . . .	351
3	Vertragspflichten und Baukostenmanagement im Einzelnen . . . . .	353
3.1	Die Baukostengarantie . . . . .	354
3.2	Das Kostenlimit oder die Kostenobergrenze . . . . .	356
3.2.1	Die Vereinbarung eines Kostenrahmens . . . . .	356
3.2.2	Die Kostenvorgabe durch den Bauherrn . . . . .	358
3.2.3	Wegfall des vereinbarten Kostenrahmens oder der Kostenvorgabe . . . . .	358
3.2.4	Kostenrahmen und Kostenvorgabe als Beschreibung der »Beschaffenheit« iSd § 633 Abs. 2 BGB . . . . .	359
3.3	Aufklärung und Beratung über Kosten . . . . .	359
3.4	Hinweispflicht auf Kostenfolgen bei Änderungen und Sonderwünschen . . . . .	360
3.5	Die Ermittlung und Fortschreibung der Kosten . . . . .	361
3.5.1	Ausdrückliche Regelung der geschuldeten Kostenermittlungen . . . . .	361
3.5.2	Kostenermittlungen als »Zentrale Leistungen«? . . . . .	362
3.5.3	Kostenermittlungen als »Übliche« Leistungen nach § 633 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BGB . . . . .	363
3.5.4	Grundsätze der Kostenermittlung . . . . .	365

3.5.5 Die einzelnen Kostenermittlungen . . . . .	365
3.6 Die Rechnungsprüfung . . . . .	374
3.6.1 Die Pflicht zur Rechnungsprüfung . . . . .	374
3.6.2 Umfang der Rechnungsprüfung . . . . .	375
3.6.3 Prüfung und Prüfvermerk . . . . .	378
4 Die Haftung des Architekten für Mängel im Rahmen des Kostenmanagements . . . . .	380
4.1 Die einzelnen Mängelansprüche nach §§ 634 ff. BGB . . . . .	380
4.1.1 Die Grundzüge . . . . .	380
4.1.2 Anspruch auf Nacherfüllung, §§ 634 Nr. 1, 635 BGB . . . . .	381
4.2 Anspruch auf Selbstvornahme, §§ 634 Nr. 2, 637 BGB . . . . .	386
4.2.1 Grundzüge der Selbstvornahme . . . . .	386
4.2.2 Wegfall des Anspruchs auf Selbstvornahme . . . . .	387
4.2.3 Selbstvornahme im Bereich des Kostenmanagements . . . . .	387
4.3 Anspruch auf Rücktritt, §§ 634 Nr. 3, 636 BGB . . . . .	388
4.3.1 Voraussetzungen des Rücktritts . . . . .	388
4.3.2 Rücktritt vom Architektenvertrag wegen Mängeln des Kostenmanagements . . . . .	389
4.4 Kündigung aus wichtigem Grund wegen Fehlern im Kostenmanagement . . . . .	390
4.5 Anspruch auf Minderung, §§ 634 Nr. 3, 638 BGB . . . . .	391
4.5.1 Voraussetzungen der Minderung . . . . .	392
4.5.2 Berechnung der Minderung . . . . .	392
4.5.3 Die Minderung beim Architektenvertrag . . . . .	393
5 Die Ansprüche auf Schadensersatz . . . . .	399
5.1 Schadensersatz nach § 280 Abs. 1 BGB . . . . .	399
5.1.1 Das Verhältnis zwischen Schadensersatz nach § 280 BGB und Schadensersatz statt der Leistung nach §§ 281 f. BGB . . . . .	401
5.1.2 Nach § 280 BGB zu regulierende Schäden . . . . .	401
5.2 Schadensersatz statt der Leistung nach §§ 280 Abs. 3, 281 BGB . . . . .	403
5.3 Schadensersatz statt der ganzen Leistung, § 281 Abs. 1 Satz 2 BGB . . . . .	405
5.4 Schadensersatz wegen Verzuges . . . . .	406
6 Haftung des Architekten auf Schadensersatz im Bereich des Kostenmanagements . . . . .	408
6.1 Schadensersatz wegen Überschreitung des Kostenrahmens . . . . .	408
6.1.1 Verbindlichkeit des Kostenrahmens . . . . .	409
6.1.2 Überschreitung des Kostenrahmens . . . . .	409
6.1.3 Ermittlung der Kostenüberschreitung . . . . .	410
6.1.4 Kausalzusammenhang zwischen Überschreitung des Kostenrahmens und dem Schaden . . . . .	410
6.1.5 Schaden und Vorteilsausgleich . . . . .	411
6.1.6 Vereinbarter Kostenrahmen als Obergrenze der anrechenbaren Kosten . . . . .	413

6.1.7	Haftung auf Schadensersatz wegen Überschreitung einer Kostenvorgabe . . . . .	413
6.2	Haftung für mangelhafte Kostenermittlung oder Kostenkontrolle . . . . .	413
6.2.1	Toleranzrahmen bei der Kostenermittlung . . . . .	414
6.2.2	Fehlerhafte Kostenermittlung und Schaden . . . . .	415
6.3	Haftung auf Schadensersatz für fehlerhafte Rechnungsprüfung . . . . .	415
6.3.1	Schadensersatz statt der Leistung, § 281 BGB . . . . .	415
6.3.2	Schadensersatz für Folgeschäden, § 280 BGB . . . . .	416
6.3.3	Haftung auf Schadensersatz wegen verspäteter Rechnungsprüfung, §§ 280 Abs. 2, 286 BGB . . . . .	416
7	Versicherungsschutz bei Schäden durch mangelhaftes Kostenmanagement . . . . .	417
7.1	Versicherungsschutz bei Vor- und Kostenanschlägen . . . . .	417
7.2	Kausalzusammenhang zwischen Kostenanschlag und Schaden . . . . .	418
7.3	Versicherungsschutz bei mangelhafter Rechnungsprüfung . . . . .	419
	<b>Stichwortverzeichnis . . . . .</b>	<b>447</b>