

# Inhalt

<b>Teil A 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	9
3.3 Voraussetzungen für den Kostenplaner	10
<b>Teil B Begriffe und Grundsätze</b>	<b>11</b>
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 Preis- steigerungen . . . . .	82
5.13.4	Vom Bauherrn verursachte Kostenabweichungen . . . . .	82
5.13.5	Von Planern verursachte Kostenabweichungen . . . . .	83
5.13.6	Im Projektverlauf sich ergebende Kosten- abweichungen . . . . .	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
7. Kostenkennwert . . . . .	96
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
8. Kostengliederung . . . . .	111
9. Kostengruppen . . . . .	112
10. Gesamtkosten . . . . .	112
11. Bauwerkskosten . . . . .	113
12. Begriffe außerhalb der DIN 276 . . . . .	113
<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	
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 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 Beschaffenhheitsbeschreibung	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 Kosten- ermittlungen .....	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>