

Inhalt

Teil A Einführung	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	10
3.3 Voraussetzungen für den Kostenplaner.	11
Teil B Begriffe und Grundsätze	13
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 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 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 Preissteigerungen	84
5.13.4	Vom Bauherrn verursachte Kostenabweichungen	84
5.13.5	Von Planern verursachte Kostenabweichungen	85
5.13.6	Im Projektverlauf sich ergebende Kostenabweichungen	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
Teil C	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
Teil D	Leistungsumfang in der Praxis	199
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 Kosten- ermittlungen	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 Beschaffenheitsbeschreibung	308
2.2	Die Bestimmung der geschuldeten Beschaffenheit durch Auslegung	309
2.2.1	Die HOAI als Auslegungsmaßstab	309
2.2.2	Auslegung bei vertraglicher Bezugnahme auf die 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 Rechtsprechung und Literatur	312
3.	Vertragspflichten und Baukostenmanagement im Einzelnen	313
3.1	Die Baukostengarantie	314
3.2	Der Kostenrahmen, die Baukostenobergrenze, das Kostenlimit	316
3.2.1	Die Vereinbarung eines Kostenrahmens, einer Baukostenobergrenze oder eines Kostenlimits	316
3.2.2	Die Kostenvorgabe durch den Bauherrn	318
3.2.3	Wegfall des vereinbarten Kostenrahmens oder der Kostenvorgabe	318
3.2.4	Kostenrahmen und Kostenvorgabe als Beschreibung der »Beschaffenheit« nach § 633 Abs. 2 BGB	319
3.3	Aufklärung und Beratung über Kosten	320
3.4	Hinweispflicht auf Kostenfolgen bei Änderungen und 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 Kosten-ermittlung und Schaden	380
7.3	Versicherungsschutz bei mangelhafter Rechnungsprüfung	380
	DIN 276-1 vom Dezember 2008	383
	Stichwortverzeichnis	409