
Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Baukostenplanung und Steuerung	1
1.1	Einführung	1
1.2	Methodik der Baukostenplanung und Steuerung	5
1.2.1	Grundlagen und Anforderungen	5
1.2.2	Einzelfallbezogene systematische Vorgehensweise	8
1.2.3	Zweistufige Methodik der Kostenplanung	9
1.2.4	Kostenermittlungen und Vertragsumfang	12
1.2.5	Prinzipien von vorkalkulatorischen Kostenermittlungen	12
1.2.6	Kostenkennwerte – Nachvollziehbarkeit von Kostenermittlungen	16
2	Kostensteuerung als Managementinstrument	21
2.1	Grundlagen bei der Vorplanung und Entwurfsplanung	21
2.2	Kostensteuerung bei der weiteren Planungsvertiefung und Ausführung	22
2.3	Iterativer Planungsprozess	25
3	Kostenplanung/Kontrolle nach HOAI	27
3.1	Grundlagen	27
3.2	Übergreifende HOAI – Regelungen bei Kostenermittlungen	28
3.3	Mitwirkung der Planungsbeteiligten bei Kostenermittlungen	28
3.3.1	Koordination der Objektplanung bei Grundleistungen	30
3.3.2	Grenzen der Prüfung der Fachbeiträge	33
3.4	Leistungsphase 1 (Kostenrahmen)	34
3.5	Leistungsphase 2 (Kostenschätzung)	35
3.6	Leistungsphase 3 (Kostenberechnung)	37
3.7	Leistungsphase 6 (bepreiste Leistungsverzeichnisse)	38
3.8	Leistungsphase 7 (Kostenanschlag)	39
3.8.1	Wegfall des Kostenanschlags aus den Grundleistungen	39
3.9	Leistungsphase 8 (Kostenfeststellung)	42
4	Mitwirkungspflicht des Auftraggebers bei Kostenermittlungen	43
4.1	Übergreifende Pflichten	43

4.1.1	Beratung durch den Planer	43
4.1.2	Unzureichende Planungsvoraussetzungen	44
4.1.3	Beispiele für Mitwirkung des Auftraggebers	44
4.1.4	Gesetzliche Regelung	45
4.2	Mitwirkungspflichten beim Bauen im Bestand	46
4.2.1	Mitwirkungspflichten im Kontext der HOAI	46
4.2.2	Mitwirkungspflicht im Kontext der DIN 276	47
5	Werkvertragliche Aspekte der Baukostenplanung	49
5.1	Grundlagen	49
5.2	Vertragsgegenstand als Ausgangsbasis	49
5.3	Vertragsinhalte	51
5.4	Kostenobergrenze als zugesicherte Eigenschaft	52
5.4.1	Wirksamkeit einer Kostenobergrenze	52
5.4.2	Kostenobergrenzen in der Praxis	53
5.4.3	Sinnhaftigkeit von vertraglichen Kostenobergrenzen	54
5.4.4	Beispiel einer Kostenobergrenze	56
5.4.5	Haftung bei Baukostenüberschreitung	58
5.5	Toleranzen bei Kostenermittlungen	61
5.5.1	Übergreifendes und Grundlagen	61
5.5.2	Abgrenzung Toleranzen – Planungsfehler	65
5.5.3	Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Kostenschätzung und Kostenberechnung	66
5.5.4	Toleranzen bei Kostenobergrenzen	67
6	Projektorganisation und Kostenmanagement	69
6.1	Allgemeines	69
6.2	Generalplanervergabe	70
6.3	Generalunternehmerbeauftragung	70
6.4	Generalübernehmer	73
6.4.1	Ebenen der Kostenplanung und Steuerung	74
6.5	Einzelvergabe von Planung und Ausführung	75
6.6	PPP-Projekte	77
6.7	Bündelung der Kostenkompetenz	79
7	Regelwerk der DIN 276	81
7.1	Anwendungsbereich und Begriffe	81
7.1.1	Grundsätzliches	81
7.1.2	Nicht nach DIN 276 geregelte Kosten	84
7.2	Grundsätze der Kostenplanung (Abschn. 3.1)	85
7.2.1	Anpassung von Qualitäten und Quantitäten	85
7.2.2	Minimierung der Kosten	86

7.3	Kostenvorgabe (Abschn. 3.2)	86
7.4	Vollständigkeit von Kostenermittlungen	87
7.5	Grundlagen und Erläuterungen	89
7.6	Kostenermittlung bei Bauabschnitten (Abschn. 3.3.4)	90
7.7	Bauprojekte im Bestand	91
7.8	Vorhandene Bausubstanz und wieder verwendete Teile	92
7.9	Eigenleistungen	93
7.10	Besondere Kosten	94
7.11	Kostenrisiken	94
7.11.1	Grundlagen	94
7.11.2	Beispiele für Kostenrisiken	95
7.12	Kostenstand und Kostenprognose	97
7.13	Umsatzsteuer	97
7.14	Stufen der Kostenermittlung nach DIN 276	98
7.14.1	Kostenrahmen	98
7.14.2	Kostenschätzung	99
7.14.3	Kostenberechnung	100
7.14.4	Kostenanschlag	100
7.14.5	Kostenfeststellung	101
7.15	Kostenkontrolle und Kostensteuerung (Abschn. 3.5)	101
7.15.1	Zweck und Grundsatz	101
7.15.2	Dokumentation	101
7.15.3	Kostenkontrolle bei der Vergabe und Ausführung	102
7.16	Kostengliederung (Abschn. 4)	102
7.16.1	Aufbau der Kostengliederung	102
7.16.2	Ausführungsorientierte Gliederung der Kosten nach DIN 276 (Abschn. 4.2)	102
7.16.3	Darstellung der Kostengliederung (Abschn. 4.3)	103
8	Baukostenplanung in der Praxis	129
8.1	Grundsätzliches	129
8.2	Kostenrahmen	130
8.2.1	Allgemeines	130
8.2.2	Erstellung eines Kostenrahmens	132
8.2.3	Beispiele für Kostenrahmen nach DIN 276	133
8.2.4	Mögliche Vertragsregelungen zur Erarbeitung eines Kostenrahmens	134
8.2.5	Projektentwicklung	137
8.2.6	Kriterienkatalog beim Kostenrahmen oder Projektentwicklung	137
8.3	Kostenschätzung	138
8.3.1	Grundsätzliches	138
8.3.2	Gliederung der Kostenschätzung nach DIN 276	139

8.3.3	Mitwirkung des Auftraggebers	140
8.3.4	Mitwirkung der Planungsbeteiligten	140
8.3.5	Unvollständige Beauftragung von Planungsleistungen	143
8.3.6	Anforderungen an die Vollständigkeit der Kostenschätzung	144
8.3.7	Besondere Kosten	145
8.3.8	Auswirkungen der Planungsvertiefung	145
8.3.9	Kostenschätzung als Grundlage der Honorarermittlung	146
8.3.10	Praktische Erstellung der Kostenschätzung	147
8.3.11	Kostenschätzung beim Bauen im Bestand	151
8.4	Kostenberechnung	156
8.4.1	Grundsätzliches	156
8.4.2	Kostenberechnung im Planungsprozess	158
8.4.3	Planungsvertiefung nach der Kostenberechnung	159
8.4.4	Mitwirkung der Planungsbeteiligten	160
8.4.5	Anforderungen an die Vollständigkeit	162
8.4.6	Unvollständige Beauftragung von Planungsleistungen	163
8.4.7	Praktische Erstellung einer Kostenberechnung	164
8.4.8	Kostenberechnung für Außenanlagen (gewerkeorientiert)	167
8.4.9	Kostenberechnung beim Bauen im Bestand	169
8.4.10	Beispiel eines Formulars für eine Kostenberechnung nach Kostengruppen	172
8.4.11	Beispiel: Ergebnisse einer Kostenberechnung	180
8.4.12	Doppelgliederung der Kostenberechnung	183
8.4.13	Kostenberechnung als Grundlage der Honorarberechnungen	184
8.4.14	Kostenberechnung bei Planungsänderungen	185
8.5	Leistungsphase 6 – Bepreiste Leistungsverzeichnisse	185
8.5.1	Übergreifendes	185
8.5.2	Kostentoleranzen bei bepreisten Leistungsverzeichnissen	188
8.5.3	Fachbeiträge der Tragwerksplanung in LPH 6	189
8.5.4	Fachbeiträge der Fachplanung Technische Ausrüstung	190
8.6	Leistungsphase 7 – Ausschreibungsergebnisse	191
8.6.1	Vergleich der Ausschreibungsergebnisse	191
8.6.2	Kostentoleranzen bei Ausschreibungsergebnissen	191
8.6.3	Baufachtechnische Kostenrisiken	192
8.6.4	Das Verfahren der Angebotseinholung, Prüfung und Wertung	193
8.6.5	Nachträge zu Ausschreibungsergebnissen und Bauaufträgen	194
8.7	Leistungsphase 7 – Kostenanschlag	195
8.7.1	Grundsätzliches	195
8.7.2	Beispiel eines Kostenanschlags (Umbau)	197
8.7.3	Kostenanschlag für einen Umbau nach Vergabeeinheiten	200
8.7.4	Beispielformular für Ergebnisse eines Kostenanschlags	204
8.8	Kostenfeststellung	214

8.8.1	Grundsätzliches	214
8.8.2	Mitwirkung der Planungsbeteiligten	215
8.8.3	Anforderungen an Genauigkeit und Vollständigkeit	215
8.8.4	Praktische Erstellung der Kostenfeststellung	216
8.8.5	Kostenfeststellung und Honorarberechnung	218
9	Baukostenmanagement und Projektabwicklung	219
9.1	Ausgangslage	219
9.1.1	Formale Aspekte der Baukostenmanagement-Leistungen	221
9.1.2	Baukostenmanagement als ergänzende Besondere Leistung	224
9.2	Beispiel eines Baukostenmanagementsystems	226
9.2.1	Grundlagen des Baukostenmanagementsystems	227
9.2.2	Grundstrukturen	228
9.2.3	Rechnerisches Prinzip des Baukostenmanagementsystems	229
9.2.4	Finanzierungsplanung, Mittelabflussplanung	238
9.3	Leistungsabgrenzung bei externem Projektmanagement	241
9.4	Planungs- und Kostenänderungen im Projektablauf	243
9.4.1	Allgemeines	243
9.4.2	Definition von Änderungen	243
9.4.3	Umgang mit Änderungen: Änderungsmanagement	246
9.4.4	Auswirkung von Planungsänderungen auf die Kostengruppe 700	248
9.4.5	Beispiel einer Änderung als neuer Auftrag	249
9.5	Risiken der Kostenermittlung beim Bauen im Bestand	250
9.6	Änderung von technischen Regeln während der Planung	251
9.7	Baukostenmanagement bei öffentlichen Baumaßnahmen	252
10	Übersicht aus der Rechtsprechung zu Baukosten	255
10.1	Rechtsprechung zu Planungsverträgen	255
10.1.1	Keine Toleranz bei Vereinbarung einer Baukostenobergrenze	255
10.1.2	Beratungspflicht während der Planung und Bauüberwachung	256
10.1.3	Erklärung ist keine Baukostengarantie	257
10.1.4	Bausummengarantie des Architekten als Ausnahme	257
10.1.5	Feste Kostenobergrenze im Architektenvertrag?	258
10.1.6	Mitverarbeitete Bausubstanz mit 0,00 € zulässig?	259
10.1.7	Kostenberechnungen und anrechenbare Kosten	259
10.1.8	Bausummenhöchstgrenze vereinbart?	260
10.1.9	Kostenlose Voruntersuchung schließt Architektenvertrag nicht aus	261
10.1.10	Baukostengarantie durch Planungsbüro	261
10.1.11	Kostengrenze kann wegen AGB-Verstoß unwirksam sein	261
10.1.12	Kein Toleranzrahmen bei Vereinbarung einer Kostenobergrenze	262
10.1.13	VOF-Verfahren: fehlende Kostenberechnung	262

10.2	Rechtsprechung zu anrechenbaren Kosten	263
10.2.1	Grenze zwischen Gebäude und Mieterausbauten	263
10.2.2	Anrechenbare Kosten – Nachvollziehbare Ermittlung	263
10.2.3	Baukostenvereinbarung gem. §6 HOAI ist unwirksam	264
10.2.4	Tragwerksplaner darf anrechenbare Kosten schätzen	264
10.2.5	Anrechenbare Kosten bei Kostengrenze	265
10.2.6	Finden Nachträge beim Kostenanschlag Berücksichtigung? . . .	266
10.2.7	Vereinbarte Bausumme bildet die Obergrenze der anrechenbaren Kosten	266
10.2.8	Honorarberechnung nach Kostenfeststellung ist möglich	266
10.2.9	Generalplaner und Techn. Ausrüstung	267
10.2.10	Änderung einer getroffenen Honorarvereinbarung	268
10.3	Rechtsprechung zur Abwicklung v. Planungsverträgen	268
10.3.1	Architekt hat auf wirtschaftliche Risiken hinzuweisen	268
10.3.2	Muss Architekt bei Fehler eines Sonderfachmanns erkennen? . .	269
10.3.3	Schuldet der Architekt die kostengünstigste Planung?	270
10.3.4	Architekt und kostengünstigste Planung	270
10.3.5	Beratungspflichten	271
10.3.6	Baubegleitende Kostenermittlung	271
10.3.7	BGH stellt klar: Unwirtschaftliche Planung kann auch mangel- haft sein	272
10.3.8	Mängelbeseitigungskosten mit oder ohne Umsatzsteuer?	272
10.3.9	Planungsmangel: Bei „Sowiesokosten“ entfällt die (materielle) Schadenersatzpflicht	273
10.3.10	Auftrag über Lph 6 und 7: Muss Wirtschaftlichkeit der Planung geprüft werden?	273
10.3.11	Architekt muss Bauherrn über voraussichtliche Baukosten beraten	273
10.3.12	Privatgutachterkosten bei Gericht mit 140 €/h erstattungsfähig .	274
10.3.13	Mangelhafte Mengenermittlung – Haftung nur bei Vermögens- schaden des Bauherrn	275
10.3.14	Honorarminderung wegen fehlender Kostenermittlung?	275
10.3.15	Anrechenbare Kosten: Wie muss Bauherr Auskunft geben? . . .	276
10.3.16	Baukosteneinhaltung: BGH verschärft Pflichten des Architekten	276
10.3.17	Architektenplanung ist ohne zutreffende Kostenplanung unbrauchbar	277
10.3.18	Architekt muss Bauherrn nach Kostenrahmen fragen	277
10.3.19	Kosten für die TGA bei mitverwerteter Bausubstanz?	278
10.3.20	Bauherr kann anrechenbare Kosten nicht pauschal bestreiten . .	278
10.3.21	Eigene Planungs- oder Überwachungsmängel wirtschaftlich beseitigen	279

10.3.22	Auftraggeber muss Auskunft über die Höhe der anrechenbaren Kosten geben	280
10.3.23	Vorhandene Bausubstanz als anrechenbare Kosten	281
10.3.24	Wie genau muss eine vorläufige Kostenberechnung sein?	281
10.3.25	Wirtschaftliche Projektabwicklung: BGH genehmigt den Planern zeitsparende Kommunikation	282
10.4	Rechtsprechung zu Haftungsrisiken bei Baukostenerhöhungen	282
10.4.1	Haftung des Architekten	282
10.4.2	Folgen einer nicht eingehaltenen Kostenobergrenze	283
10.4.3	Bauherrseitig verursachte Überschreitung einer Kostenober- grenze	283
10.4.4	Baukostenüberschreitung und Schadensersatzanspruch	284
10.4.5	Baukostenüberschreitung als Mangel	284
10.4.6	Berufshaftpflichtversicherung bei Kostenüberschreitung	285
10.4.7	Schadensersatz bei unerwarteter Baukostenüberschreitung	285
10.4.8	Vereinbarung und Überschreitung eines Kostenlimits	286
10.4.9	Baukostenüberschreitung: Toleranzrahmen von 30 %?	286
10.4.10	Einseitige Kostenvorgaben binden nicht	287
10.4.11	Kostensichere Planung – hohe Anforderungen an Planer	287
10.4.12	Haftung bei überschrittenen Kostenrahmen	288
10.4.13	Projektsteuerer haftet nicht für fehlerhafte Kostenübersicht	289
10.4.14	Haftungsumfang bei Baukostenüberschreitung	289
11	Wirtschaftlichkeitsberechnungen	291
11.1	Allgemeines	291
11.2	Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Zuge der Bauplanung	292
11.2.1	Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Schwerpunkt bei den Investitionskosten (z. B. tragende Deckenkonstruktion)	292
11.2.2	Wirtschaftlichkeitsberechnung ohne Schwerpunktbildung (Fassade)	293
11.2.3	Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Schwerpunkt bei Folgekosten (Technische Ausrüstung)	295
12	Baukosten und Facility-Management	297
12.1	Allgemeines	297
12.2	Baukostenplanung und Facility-Management	297
13	Nutzungskosten im Hochbau	299
13.1	Allgemeine Hinweise	299
13.2	Nutzungskostengliederung (DIN 18960)	301
13.3	Grundlagen der DIN 277	303
13.3.1	Allgemeines	303

13.3.2	Begriffsbeschreibungen und Hinweise für Flächen	304
13.3.3	Begriffsbeschreibungen für Rauminhalte	307
Literatur	309
Sachverzeichnis	311