

# Kostensicherheit bei Bauprojekten – Bessere Voraussetzungen durch die DIN 276-1

Ingeborg Dusatko, Wolfdietrich Kalusche  
Lehrstuhl Planungs- und Bauökonomie

## Kurzfassung

Die neue DIN 276-1:2008-12, Kosten im Bauwesen, Teil 1: Hochbau bildet eine wichtige Grundlage für die Kostenermittlungen bei der Objektplanung, die in den entsprechenden Leistungsphasen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zeitlich zugeordnet sind. Für den Bauherrn ist die Einhaltung der Kosten ein wichtiger Punkt auf dem Weg zum Erfolg für sein Bauprojekt. Der Kostenrahmen kann als Kostenvorgabe dazu beitragen die Kostensicherheit zu erhöhen, Investitionsrisiken zu vermindern und frühzeitige Alternativüberlegungen in der Planung zu fördern. Vor der Festlegung einer Kostenvorgabe ist ihre Realisierbarkeit im Hinblick auf die weiteren Planungsziele zu überprüfen. Bei Festlegung einer Kostenvorgabe ist zu bestimmen, ob sie als Kostenobergrenze oder als Zielgröße für die Planung gilt. Im Planungsverlauf können sich die Kosten ändern, sie sind aber nicht an Toleranzgrenzen für Kostenüberschreitungen gebunden.

## Abstract

The new DIN 276-1:2008-12, Building costs, Part 1: Building Construction is the basis for costing building projects, and is applied according to the services phases of the *Official scale of fees for services by architects and engineers (HOAI)*. For the client (investor) adhering to the budget is one of the main criteria for a successful building project. Setting the cost frame as cost objective is a way to increase cost certainty, to eliminate investment risks and to allow for alternative solutions during early planning stages. The assessed cost objective must comply with planning objectives. The cost objective for further planning process must be defined either as ultimate cost limit or as target figure. Costs may change and vary during the planning process; anyway, there is no official or standard limitation of cost overrun.

## Vorbemerkung

Die Einhaltung der vorgegebenen Kosten ist für den Bauherrn ein wesentlicher Gesichtspunkt für den Erfolg seines Bauprojektes. Es ist weiterhin unbestritten, dass Bauprojekte termingerecht fertig gestellt werden und frei von Mängeln sein müssen. Die Mängel können auch nach Fertigstellung beseitigt werden. Mehrkosten be-

lasten den Bauherrn jedoch auf Dauer. Umso wichtiger ist es, von Anfang an nicht nur auf die Kostensicherheit zu achten, sondern sie auch durchzusetzen.

Unabhängig von den berechtigten Interessen des Bauherrn besteht nach wie vor bei manchen Architekten die Auffassung, dass

- eine höhere Qualität des Objektes eben auch höhere Kosten rechtfertige,
- es hinsichtlich der Kostenüberschreitung Toleranzgrenzen gäbe und
- Kostenüberschreitungen haftungsrechtlich nicht wirklich relevant wären.

Diese Auffassungen kommen nicht von ungefähr. Jeder hat schon einmal von erheblichen Kostenüberschreitungen bei bekannten Bauprojekten gehört oder gelesen, die ohne ernsthafte Folgen für den Architekten geblieben sind. Oder man kann sich an Fachliteratur erinnern, in der Toleranzgrenzen für Kostenüberschreitungen, z. B. 30 Prozent in Bezug auf die Kostenschätzung, anschaulich dargestellt wurden. Bezeichnungen wie Kostentrichter oder Kostentrompete werden in diesem Zusammenhang genannt. Andererseits wird unfreundlich über Architekten gesprochen, die nicht fähig seien, die Kosten von Bauprojekten zu steuern.

Darauf hat vor allem die Arbeitsgruppe des Deutschen Instituts für Normung e. V. (DIN) bei der Überarbeitung der DIN 276:1993-06, Kosten im Hochbau, reagiert. Die zweimalige Überarbeitung, die zur jetzt gültigen DIN 276-1:2008-12, Kosten im Bauwesen, Teil 1: Hochbau, geführt hat, weist entscheidende Änderungen und Ergänzungen auf. Sie erleichtern die Formulierung von vertraglichen Regelungen die Kostensicherheit betreffend. Die Definition des Kostenzieles vorab ist vorauszusetzen.

Im Folgenden werden neben den neuen Begriffen Kostenrahmen, Kostenvorgabe und Kostenrisiko auch die für den Zusammenhang unverzichtbaren Grundlagen der Kostenplanung im Bauwesen erläutert. Zu beachten ist, dass im Bauwesen der Begriff Kosten im Sinne der DIN 276-1, als Aufwendungen für Güter, Leistungen, Steuern und Abgaben, die für die Vorbereitung, Planung und Ausführung von Bauprojekten erforderlich sind, verstanden wird. Die Gesamtkosten gliedern sich in die 7 Kostengruppen (KG): 100 Grundstück, 200 Herrichten und Erschließen, 300 Bauwerk – Baukonstruktionen, 400 Bauwerk – Technische Anlagen, 500 Außenanlagen, 600 Ausstattung und Kunstwerke, 700 Baunebenkosten.

## 1 Grundsätze und Grundlagen der Kostenplanung

Die Kostenplanung im Bauwesen umfasst nach DIN 276-1 die Gesamtheit aller Maßnahmen der Kostenermittlung, der Kostenkontrolle und der Kostensteuerung. Das „Ziel der Kostenplanung ist es, ein Bauprojekt wirtschaftlich und kostentransparent sowie kostensicher zu realisieren. Die Kostenplanung ist auf der Grundlage von Planungsvorgaben (Qualitäten und Quantitäten) oder von Kostenvorgaben kontinuierlich und systematisch über alle Phasen eines Bauprojektes durchzuführen. Kostenplanung kann nach folgenden Grundsätzen erfolgen:

- die Kosten sind durch Anpassung von Qualitäten und Quantitäten einzuhalten;
- die Kosten sind bei definierten Qualitäten und Quantitäten zu minimieren“

(DIN 276-1, 2008)

Die Stufen der Kostenermittlungen dienen dabei als Grundlage für die Finanzierung und eine Kostenvorgabe, für Maßnahmen der Kostenkontrolle und der Kostensteuerung, für Planungs-, Vergabe-, und Ausführungsentscheidungen sowie zum Nachweis der entstandenen Kosten. Die Systematik der Kostengliederung ist dabei unbedingt zu beachten und die Kosten sind vollständig zu erfassen und zu dokumentieren.

Die zeitliche Zuordnung der einzelnen Arbeitsschritte zur Objektplanung ist deshalb wichtig, weil eine Kostenermittlung nicht nur als Ergebnis der Objektplanung, sondern in vielen Fällen als Voraussetzung der Objektplanung anzusehen ist. Die Stufen der Kostenermittlung sind unter anderem nach dem Zweck und dem Detaillierungsgrad festgelegt. Die Verbindung von Objektplanung und Kostenermittlung soll grundsätzlich wie in Tab. 1 gezeigt, erfolgen.

**Tabelle 1:**

Stufen der Kostenermittlung nach DIN 276-1

DIN 276-1:2008-12, Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau
<b>Kostenrahmen</b>
Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Bedarfsplanung, innerhalb der Gesamtkosten mindestens die Bauwerkskosten (KG 300 + KG 400)
<b>Kostenschätzung</b>
Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Vorplanung, die Gesamtkosten nach Kostengruppen (KG) mindestens bis zur 1. Ebene der Kostengliederung (KG 100 – KG 700)
<b>Kostenberechnung</b>
Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Entwurfsplanung, die Gesamtkosten nach KG mindestens bis zur 2. Ebene der Kostengliederung (z. B. KG 110 ... KG 760 ...)
<b>Kostenanschlag</b>
Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Ausführungsvorbereitung, die Gesamtkosten nach KG mindestens bis zur 3. Ebene der Kostengliederung (z. B. KG 112 ... KG 761) und nach den vorgesehenen Vergabeeinheiten geordnet
<b>Kostenfeststellung</b>
Ermittlung der endgültigen Kosten, die Gesamtkosten nach KG bis zur 3. Ebene der Kostengliederung (z. B. KG 112 ... KG 761)

Über die einzelnen Kostenermittlungen hinaus sind die Kostenkontrolle und Kostensteuerung unverzichtbar. Sie dienen der Überwachung der Kostenentwicklung und der Einhaltung der Kostenvorgabe, wobei die Planungs- und Ausführungsmaßnahmen eines Bauprojektes hinsichtlich der resultierenden Kosten kontinuierlich zu bewerten sind. Sind Abweichungen bei der Kostenkontrolle festzustellen, müssen diese benannt und dokumentiert werden.

## 2 Neu in der Norm: Kostenrahmen, Kostenvorgabe, Kostenrisiko

Mit der Überarbeitung der Norm wurde, wie bereits in Tab. 1 gezeigt, der Kostenrahmen neu als die erste Kostenermittlung in den Planungsablauf aufgenommen. Unabhängig davon wurde der Kostenrahmen bereits in den Kommentaren zum Architektenvertrag und im Bereich Projektsteuerung als unverzichtbar angesehen. Die Kosten und Finanzierung eines Objektes gehören neben den Qualitäten und Quantitäten, den Terminen und Kapazitäten nicht nur zu den Handlungsbereichen des Projektmanagement im Bauwesen (AHO, Heft 9, 2009). Sie sind in Besonderer Weise geeignet, die Projektziele, die mit einem Bauvorhaben erreicht werden sollen, zu definieren. Der Normausschuss folgte damit der guten Praxis in der Bau- und Immobilienwirtschaft.

„Der Kostenrahmen dient als eine Grundlage für die Entscheidung über die Bedarfsplanung sowie für grundsätzliche Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsüberlegungen und zur Festlegung der Kostenvorgabe. Bei dem Kostenrahmen werden insbesondere folgende Informationen zu Grunde gelegt:

- quantitative Bedarfsangaben, z. B. Raumprogramm mit Nutzeinheiten, Funktionselemente und deren Flächen;
- qualitative Bedarfsangaben, z. B. bautechnische Anforderungen, Funktionsanforderungen, Ausstattungsstandards;
- gegebenenfalls auch Angaben zum Standort.

Im Kostenrahmen müssen innerhalb der Gesamtkosten mindestens die Bauwerkskosten gesondert ausgewiesen werden.“ (DIN 276-1, 2008)

Der Objektplanung des Architekten soll eine Bedarfsplanung vorausgehen. Darunter ist

- die methodische Ermittlung der Bedürfnisse von Bauherren und Nutzern,
  - deren zielgerichtete Aufbereitung als „Bedarf“ und
  - dessen Umsetzung in bauliche Anforderungen
- zu verstehen. Ein wesentliches Ergebnis der Bedarfsplanung, zu der auch eine Machbarkeitsstudie gehört, soll eine Aussage zu den voraussichtlichen Kosten des Bauprojektes sein. (DIN 18205, 1996)

Diese Aussage zu den Kosten stellt, unabhängig von der Herleitung, eine erste Kostenermittlung dar. Sie ist noch nicht verbindlich, sondern wird für die Entscheidung über die Grundlagen der Planung und das weitere Vorgehen benötigt. Es kommt deswegen häufig vor,

dass die formulierten baulichen Anforderungen in der Vorplanung umgesetzt werden. So z. B., um eine Kostenschätzung anfertigen zu können, und um unter Berücksichtigung weiterer Überlegungen, z. B. hinsichtlich der Erlöse aus Verkauf oder Vermietung des Objektes, die Wirtschaftlichkeit des Vorhaben beurteilen zu können.

Erst wenn die Bauinvestition als Erfolg versprechend angesehen werden kann, alle Rahmenbedingungen geprüft und die Kostenrisiken analysiert sind, soll das Kostenziel gesetzt werden.

In der Norm ist der Begriff Kostenvorgabe folgendermaßen definiert: „Ziel der Kostenvorgabe ist es, die Kostensicherheit zu erhöhen, Investitionsrisiken zu vermindern und frühzeitige Alternativüberlegungen in der Planung zu fördern. ... Eine Kostenvorgabe kann auf der Grundlage von Budget- oder Kostenermittlungen festgelegt werden. Vor der Festlegung einer Kostenvorgabe ist ihre Realisierbarkeit im Hinblick auf die weiteren Planungsziele zu überprüfen. Bei Festlegung einer Kostenvorgabe ist zu bestimmen, ob sie als Kostenobergrenze oder als Zielgröße für die Planung gilt. Diese Vorgehensweise ist auch für eine Fortschreibung der Kostenvorgabe – insbesondere auf Grund von Planungsänderungen – anzuwenden.“ (DIN 276-1, 2008)

Die Kostenvorgabe entspricht dem Gedanken der Zielkostenrechnung (englisch = Target Costing), wofür in den 1970er Jahren durch Toyota die Grundlagen geschaffen wurden. Die Zielkostenrechnung geht der Frage nach: Was darf ein Produkt kosten? Im Sinne einer Rückwärtsrechnung werden vom Zielwert ausgehend, dessen Kostenbestandteile bestimmt. Die Ermittlung der Bauwerkskosten und der Nutzungskosten stellt herkömmlich eher die Addition von Kostenbestandteilen dar.

Wird im Architektenvertrag eine Kostenvorgabe ausdrücklich vereinbart, dann ist der Architekt verpflichtet, die Planung so durchzuführen, dass die Kostenvorgabe eingehalten wird. Der Architektenvertrag ist ein Werkvertrag. Die Objektplanung des Architekten soll die vereinbarte Beschaffenheit haben, sonst ist sie gemäß § 633 Abs. 2 BGB mit einem Sachmangel behaftet. Dies gilt auch, wenn sie sich nicht für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, oder falls diese fehlt, die gewöhnliche Verwendung eignet. Welche Beschaffenheit des Architektenwerkes die Parteien vereinbart haben, ergibt sich aus der Auslegung des Vertrages. Hierzu gehören alle Eigenschaften des Werkes, die nach der Vereinbarung der Parteien den vertraglich geschuldeten Erfolg herbeiführen sollen.

Mit der Kostenvorgabe kann der Auftraggeber seine wirtschaftlichen Anforderungen an die Planung eindeutig zum Ausdruck bringen. Die Kostenvorgabe gilt, wenn sie nicht aufgrund von Planungsänderungen angepasst wird, während der gesamten Planung. Sie ist für die wiederholte Kostenkontrolle zu verwenden. Sie ist weiterhin ein wesentlicher Maßstab für die Beurteilung der vom Architekten erbrachten Planungsleistung. Eine Kostenvorgabe kann sich nicht nur auf die Bauwerkskosten (DIN 276-1, 2008), sondern auch auf die Nutzungskosten eines Objektes beziehen. In der DIN 18960, Nutzungskosten im Hochbau, ist hierfür der Begriff Nutzungskostenvorgabe zu finden.

Der Architekt schuldet im Hinblick auf die Kostenvorgabe die entsprechende Leistung im Rahmen seiner Möglichkeiten. Dazu gehört auf jeden Fall die Beratung des Bauherrn hinsichtlich der Voraussetzungen der Kostenplanung, z. B. Festlegungen zum Planungsinhalt. Zur erforderlichen Sorgfalt der Planung gehören unter anderem die Identifikation und die Analyse von Kostenrisiken. Gemeint sind damit Unwägbarkeiten und Unsicherheiten bei Kostenermittlungen und Kostenprognosen, z. B. Preisentwicklungen von Baustoffen auf dem Markt.

Als Ursachen für eine Kostenabweichung kommen immer wieder vor:

- Planungsänderungen durch den Bauherrn
- Sonderwünsche der Nutzer
- Auflagen durch die Genehmigungsbehörden
- Unzureichendes Verständnis oder Fehler des Architekten oder der Fachingenieure bei der Objektplanung, speziell der Kostenplanung, und der Objektüberwachung
- Bauablaufstörungen aufgrund von Witterung, Behinderungen oder Insolvenz von Auftragnehmern
- Teuerungen auf dem regionalen oder internationalen Markt für Bauleistungen, Preisabsprachen

Bei den Kostenermittlungen sollen deshalb vorhersehbare Kostenrisiken nach ihrer Art, dem Umfang und der Eintrittswahrscheinlichkeit erkannt werden und es sollen geeignete Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. So kann schon die Reduzierung oder Vermeidung bestimmter Risikofaktoren zum Erfolg führen (DIN 276-1, 2008). Oft werden zusätzliche Kosten durch außergewöhnliche Bedingungen, wie z. B. der Standortfaktoren Gelände oder Baugrund verursacht. Diese sind gesondert bei den betreffenden Kostengruppen aufzuführen, um diese schnell zu lokalisieren und um Gegenmaßnahmen einzuleiten.

### 3 Kostensicherheit und Kostentoleranzen

Die Kostensicherheit bei einem Bauprojekt ist für fast alle Bauherren das oberste Projektziel. Für die Bauherren von Gewerbeimmobilien, die diese überwiegend mit Fremdkapital finanzieren, ist Kostensicherheit das oberste Gebot. Es verwundert deshalb nicht, wenn Bauherren statt in einer herkömmlichen Projektorganisation mit Einzelleistungsträgern, d. h. der Planung mit einem Architekten und mehreren Fachingenieuren sowie der Ausführung mit zahlreichen Fachunternehmen, diese Projekte weitgehend vollständig an komplexe Unternehmenseinsatzformen, z. B. Anbieter für Schlüsselfertigbau, übertragen.

Die in der Regel abgeschlossenen Pauschalverträge mit Kosten- und Termingarantie lassen zunächst Kostensicherheit erwarten. Tatsache ist, dass die Anbieter von Komplettleistungen mit dem Argument der Kostensicherheit erfolgreich werben, da Kostenüberschreitungen bei der Zusammenarbeit mit Architekten häufig vorkommen.

Es ist festzustellen, dass

- es Abweichungen bei Kostenermittlungen gibt, je nachdem, welches Verfahren angewendet wird,
- Kostenabweichungen von Kostenvorgaben viele unterschiedliche Ursachen haben,
- der Architekt nicht immer allein für Kostenabweichungen verantwortlich ist,
- die wenigen Gerichtsentscheidungen zu Kostenabweichungen, bei denen es um die Haftung des Architekten geht, Einzelfallentscheidungen sind und diese nicht grundsätzlich oder gar in Form vermeintlich statistischer Auswertungen verallgemeinert werden dürfen.

Es ist nicht nur fatal, wenn Planer sich auf Kostentoleranzen berufen. Es ist für den Berufsstand der Architekten und Ingenieure insgesamt schädlich, wenn Bauherren glauben, ihre Treuhänder hätten ein verbrieftes Recht, die Kosten eines Projektes in zweistelliger Höhe zu überschreiten. Woher kommt diese irri-ge Auffassung?

Im Jahr 1984 erschien das Buch „Grundlagen der Bauwirtschaft“ von Prof. Dr. Karlheinz Pfarr. In diesem wird vollkommen zu Recht darauf hingewiesen, dass mit Hilfe differenzierter Verfahren der Kostenermittlung eine höhere Genauigkeit in der Kostenaussage erreicht werden kann (PFARR, 1984). Seitdem sind die Methoden und Werkzeuge der Kostenplanung im Hochbau entschieden verbessert worden. Der Umfang der Kostenkennwerte für genaue Kostenschätzungen und Kostenberechnungen macht inzwischen ein Vielfaches aus und sie sind für jeden Bauherrn und Planer zugänglich. Bei vielen Bauprojekten lässt jedoch das Verantwortungsbewusstsein der Beteiligten zu wünschen übrig. Das fängt bei der Bedarfsplanung an und reicht bis zum Aufmass und der Abrechnung der Bauleistungen.

Nach Meinung der Autoren sind folgende Auffassungen in der vorliegenden Form nicht vertretbar: „Oft wird die Frage nach dem Genauigkeitsgrad von Kostenermittlungen gestellt. Hierzu kann grundsätzlich folgendes angemerkt werden: Im Rahmen der vom Architekten zu erbringenden Grundleistungen werden an den Genauigkeitsgrad von Kostenermittlungen mit zunehmendem Planungsfortschritt größere Anforderungen gestellt. In der Fachliteratur und den bisher zu diesem Thema ergangenen Gerichtsurteilen werden die Grenzl-  
linien der Toleranzbereiche wie folgt definiert [...]:

- Kostenrahmen ca. 40 %
- Kostenschätzung ca. 30 %
- Kostenberechnung ca. 20 %
- Kostenanschlag ca. 10 %

jeweils bezogen auf die Kostenfeststellung und unter Berücksichtigung des Einzelfalles“ (HASSELMANN, 1997). Oder „Ungeachtet der haftungsrechtlichen Diskussion können bei einer guten und sorgfältigen Kostenplanung als Zielvorgabe folgende erreichbaren Werte angenommen werden:

- Kostenschätzung +/- 15 %
- Kostenberechnung +/- 10 %
- Kostenanschlag +/- 5 %.

Diese Werte sollten vor allem bezogen auf vergleichbare Qualitäten und Quantitäten eingehalten werden. Ändern sich diese, aus welchen Gründen auch immer, müssen sich zwangsläufig auch die Kosten ändern“ (SEIFERT, 2001).

Die beiden davor zitierten Textstellen werden von vielen Planern falsch gedeutet und für die Rechtfertigung unzulänglicher Kostenermittlungen missbraucht. Schließlich stehen heute sehr gute Möglichkeiten zur Verfügung, um eine hohe Kostensicherheit zu erreichen. Voraussetzung ist immer eine eindeutige und im Rahmen einer Bedarfsplanung geprüfte Aufgabenstellung.

Ebenso sind sowohl auf der Seite des Bauherrn wie auch des Architekten eine klare Aufgabenverteilung und eine eindeutige Kostenverantwortung unerlässlich. Zur klaren Aufgabenstellung gehört weiterhin eine entsprechende Leistungsvereinbarung im Architektenvertrag. Dass Mehrleistungen im Bereich der Kostenplanung angemessen zu vergüten sind, soll nicht Gegenstand der Diskussion sein.

Kostensicherheit setzt nicht nur klare Anforderungen an die Planung im Architektenvertrag voraus. Kostenplanung muss vor allem in jeder Leistungsphase der Planung vollständig, transparent und so genau wie möglich sein. Um dies zu erreichen, sind Kostenermittlungen und deren Grundlagen ausführlich zu erläutern. Die folgenden zwölf Punkte in Tab. 2 sollen dabei helfen, die Anforderungen an eine sichere Kostenplanung zu erfüllen.

**Tab-  
belle 2:**

*12 Punkte zur vollständigen, transparenten und genauen Kostenermittlung*

<b>12 Punkte zur vollständigen, transparenten und genauen Kostenermittlung</b>
<b>1. Nutzeranforderungen</b>
Die Nutzungsart wird mit dem Raum- und Funktionsprogramm beschrieben, dieses enthält insbesondere alle geforderten Nutzflächen (NF), gegebenenfalls werden besondere Nutzeranforderungen ergänzt.
<b>2. Baubeschreibung und Bauwerksqualität</b>
Mittels der Baubeschreibung werden die Baukonstruktionen und Baumaterialien, z. B. Stahlbetonskelett sowie die Technischen Anlagen und ihre Funktionsweise, z. B. einer Sprinkleranlage, erfasst und es werden deren Standards festgelegt.
<b>3. Bauwerksgröße und Bauwerksgeometrie</b>
Die Größe des Bauwerks, angegeben über die Grundflächen, Rauminhalte oder Nutzenheiten, z. B. die Anzahl der Büroarbeitsplätze sowie die Geschosszahl und die Geometrie des Baukörpers, z. B. die Dachform, sind anzugeben.
<b>4. Art der Maßnahme</b>
Es sind Neubau, Umbau, Erweiterung sowie Wiederaufbau, Modernisierung und Instandsetzung zu unterscheiden.
<b>5. Standort des Objektes</b>
Größe und Form des Grundstücks, Art und Umfang der Erschließung, Topographie, z. B. Hanglage, und Bodenbeschaffenheit werden angegeben und stehen im Zusammenhang mit Gründung, Tragwerk und Baustelleneinrichtung.
<b>6. Organisation von Bauplanung und Bauausführung sowie die Finanzierung</b>
Die Organisation der Bauplanung, ob mit oder ohne Durchführung eines Architektenwettbewerbes, und der Bauausführung, z. B. ob mit Vergabe nach Fachlosen oder an einen Generalunternehmer sowie die Art der Zwischenfinanzierung sind kostenwirksam und zu erläutern.

<b>7. Gegenstand der Kostenaussage</b>
Kostenermittlungen oder Kostenkennwerte können sich auf die Bauwerkskosten (KG 300 + 400), auf die Baukosten (KG 200 – 700) oder auf die Gesamtkosten (KG 100 – 700) beziehen. Weiterhin dürfen Angaben zu den Kostengruppen (KG) nicht fehlen, z. B. bei KG 611 Allgemeine Ausstattung (Möbel und Geräte), wenn Teile davon nicht Gegenstand der Planung sind.
<b>8. Umsatzsteuer</b>
In der Kostenermittlung und bei Kostenkennwerten ist anzugeben, ob und in welcher Höhe, die Umsatzsteuer (z. B. 19 Prozent), berücksichtigt ist. Entweder ist die Umsatzsteuer in den Kostenangaben enthalten („Brutto-Angabe“), nicht enthalten („Netto-Angabe“) oder nur bei einzelnen Kostenangaben (z. B. bei übergeordneten Kostengruppen) ausgewiesen.
<b>9. Kostenstand</b>
Angabe des Zeitpunktes der Ermittlung, z. B. Kostenstand 2. Quartal 2009. Sofern Kosten auf den Zeitpunkt der Fertigstellung prognostiziert werden, sind sie gesondert auszuweisen.
<b>10. Baupreis</b>
Zeit der Planung und Ausführung, regionale und gegebenenfalls überregionale sowie saisonale Einflüsse auf die Preisbildung von insbesondere Bauleistungen und Lieferungen, z. B. voraussichtlich überdurchschnittlich steigende Stahlpreise.
<b>11. Bezugseinheit der Kennwerte oder Einheitspreise</b>
Bezugseinheiten müssen eindeutig sein, d. h. bei Gebäuden sind es häufig Flächen wie m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF), m <sup>2</sup> Nutzfläche (NF), m <sup>2</sup> Wohnfläche (WF) oder der m <sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt (BRI). Kostenaussagen können sich auch auf die Anzahl der Nutzer oder betriebliche Prozesse beziehen. Bei Bauteilen oder Bauleistungen sind je nach Leistungsbereich geeignete Mengeneinheiten, z. B. Stück, zu verwenden.
<b>12. Datenbasis und Interpretation</b>
Angabe verwendeter Datensammlungen, z. B. BKI, und Beschreibung der Datenerhebung, z. B. statistische Verfahren oder Annahmen zu einzelnen Werten.

## 4 Kostenvorgabe als Beschaffenheitsvereinbarung im Vertrag

Was ist unter einer Beschaffenheitsvereinbarung zu verstehen? Ein Werk ist gemäß § 633 Abs. 2 BGB mit einem Sachmangel behaftet, wenn

- das Werk nicht die vereinbarte Beschaffenheit hat oder
- es sich nicht für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, oder falls diese fehlt, die gewöhnliche Verwendung eignet.

Welche Beschaffenheit eines Werkes die Parteien vereinbart haben, ergibt sich aus der Auslegung des Werkvertrags. Hierzu gehören alle Eigenschaften des Werkes, die nach der Vereinbarung der Parteien den vertraglich geschuldeten Erfolg herbeiführen sollen (JURAFORUM).

Der vertraglich geschuldete Erfolg bestimmt sich also nicht allein nach der zu seiner Erreichung vereinbarten Leistungs- oder Ausführungsart, sondern auch danach, welche Funktion das Werk nach dem Willen der Parteien erfüllen soll. Der Bundesgerichtshof hat deshalb eine Abweichung von der vereinbarten Beschaffenheit und damit Sachmangel angenommen, wenn der mit dem Vertrag verfolgte Zweck der Herstellung eines Werkes nicht erreicht wird und das Werk seine vereinbarte oder nach dem Vertrag vorausgesetzte Funktion nicht erfüllt. (BGH 08.11.2007 – VII ZR 183/05).

Wird im Architektenvertrag eine Kostenvorgabe ausdrücklich vereinbart, dann ist der Architekt verpflichtet, die Planung so durchzuführen, dass die Kostenvorgabe eingehalten werden kann.

Vor der Definition des Begriffes Kostenvorgabe in der DIN 276-1 wurden bislang auch andere Formulierungen gebraucht, z. B. Kostengrenze, Kostendeckel, Kostenlimit u. a. Unabhängig davon ist „immer zu prüfen, ob sich die Vertragsparteien auf eine bestimmte/strikte Kostengrenze im Sinne einer „Beschaffenheitsvereinbarung“ („Kostenobergrenze“, „Kostenhöchstgrenze“, „Baukosten nicht mehr als ... Euro usw.) konkret geeinigt haben oder ob die angesetzten Baukosten nur einen gewissen Kostenrahmen als Orientierung darstellen sollen, also dem Architekten ein gewisser Spielraum eingeräumt wurde. Nur im letzten Fall kommt für den Architekten ein Toleranzrahmen in Betracht, während die Überschreitung einer konkret vereinbarten Kostenobergrenze (Kostenlimit) bereits als Pflichtverletzung des Architekten anzusehen ist“ (WERNER und PASTOR, 2005).

Zahlreiche Urteile zur Haftung des Architekten im Kostenbereich wurden von Hoffmüller im BKI Handbuch Kostenplanung im Hochbau, Anhang, A Urteile: Kosten und Haftung, zusammengestellt und erläutert. Folgende Entscheidungen werden an dieser Stelle wiedergegeben (Tab. 3), um die Bedeutung des Themas zu verdeutlichen:

### **Tab. 3:**

#### *Urteile zur Haftung des Architekten im Kostenbereich*

<b>Fehlende Kostenberechnung</b>
„Fehlt eine ordnungsgemäße Kostenberechnung, so ist die weitere Planung des Architekten unbrauchbar und nicht zu vergüten. Eine unbrauchbare Kostenberechnung kann den Auftraggeber zur fristlosen Kündigung des Architektenvertrages berechtigen.“ OLG Köln, Urteil vom 19.01.1996 – 19 U 185/94 (KALUSCHE, BKI Handbuch, S. 230)
<b>Haftet der Architekt für die Bausummenüberschreitung bei einem Renditeobjekt?</b>
„Der Bauherr hat einen Schadensersatzanspruch in Höhe der Mehrkosten, wenn die als Beschaffenheit vereinbarten Baukosten eines Renditeobjektes um mehr als ein Drittel überschritten werden.“ OLG Köln, Urteil vom 12.01.2007 – 19 U 128/06“ (KALUSCHE, BKI Handbuch, S. 246)
<b>Gehört die laufende Kostenkontrolle auch ohne Vereinbarung eines Kostenrahmens zu den Pflichten des Architekten?</b>
„- Haben die Parteien eines Architektenvertrages einen verbindlichen Kostenrahmen vereinbart, so kann dessen Überschreitung zu einem Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen eines Mangels des Architektenwerks führen. - Auch wenn ein verbindlicher Kostenrahmen nicht vereinbart ist, gehört die laufende Kostenkontrolle und entsprechende Beratung des Bauherrn zu den Nebenpflichten des Architekten.“ Brandenburgisches OLG, Urteil vom 9. April 1999 – 4U 128/98“ (KALUSCHE, BKI Handbuch, S. 242)
<b>Pflicht des Architekten im Kostenbereich</b>
„Ein Architekt ist verpflichtet, die ihm übertragene Planung so zu erstellen, dass sie sich innerhalb des vorgegebenen Kostenlimits realisieren lässt. Stellt sich im Rahmen der vorgesehenen Vergabe an einen Generalunternehmer heraus, dass das Kostenlimit nicht einzuhalten ist, so ist die gesamte Planung des Architekten unbrauchbar. Der Bauherr kann – nach Kündigung – Rückzahlung sämtlicher Abschlagszahlungen sowie Schadensersatz für vergebliche Aufwendungen (z. B. Baugenehmigungsgebühren) verlangen, die er im vertrauen auf die Einhaltung des Kostenlimits gemacht hat.“ OLG Naumburg, Urteil vom 26.10.1994 – 6 U 130/94 (KALUSCHE, BKI Handbuch, S. 229)

Unabhängig von Urteilen der Gerichte und der Haftung des Architekten im Einzelfall, geht es bei der Kostenplanung um das Ansehen des Berufsstandes der Architekten und das Vertrauen des Bauherrn in seinen Auftragnehmer. Hoffmüller bemerkt dazu: „Wenn man die Interessenlage des Bauherren betrachtet, so muss man einräumen, dass dieser sich darauf verlassen können muss, dass ein von ihm vorgegebener Betrag einer Bausumme, die er wirtschaftlich einzusetzen bereit ist, eingehalten wird, auch wenn dieser Betrag weder zu einer Garantie noch zu einem Limit führt. Damit bleibt der Architekt verpflichtet, seine Kostenermittlungen durch entsprechende Kostenkontrollen so zu gestalten, dass die vom Bauherrn vorgegebenen Kosten eingehalten werden“ (HOFFMÜLLER, 2008).

## Schlussbemerkung

Ein Kostenrahmen ist eine Kostenermittlung auf der Grundlage der Bedarfsplanung und verpflichtet noch nicht zur Einhaltung der Baukosten. Wird im Architektenvertrag aber eine Kostenvorgabe – auch als Kostenobergrenze, Kostenziel, Kostendeckel, Kostenlimit usw. bezeichnet – ausdrücklich vereinbart, dann ist der Architekt verpflichtet, die Planung so durchzuführen, dass die Kostenvorgabe eingehalten werden kann.

Kostentoleranzen, wie sie mitunter in der Literatur genannt werden, sind für den Architekten kein Freibrief für unzureichende Kostenplanung oder Nichtbeachtung von Kostenzielen. Ob eine Kostenüberschreitung zur Haftung des Architekten führt, kann immer nur im Einzelfall vor Gericht entschieden werden. Die so genannten Kostentoleranzen sind hierbei praktisch ohne Bedeutung, sie dürfen weder in Wort noch in Schrift weiter verbreitet werden. Sie sind irrelevant und schaden außerdem dem Ansehen der Architekten und Ingenieure ganz erheblich.

## Literatur

- AHO, 2009:** Untersuchungen zum Leistungsbild, zur Honorierung und zur Beauftragung von Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Heft Nr. 9, AHO e. V. (Hrsg.) Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, Köln.
- BGB – BÜRGERLICHES GESETZBUCH:** 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), geändert am 11. August 2009 (BGBl. I S. 2713).
- HASSELMANN, W.; 1997:** Praktische Baukostenplanung und -kontrolle. Verlag Rudolf Müller, Köln, 22.
- HOFFMÜLLER, J.; 2008:** Rechtliche Aspekte der Kostenplanung. In: KALUSCHE, W. (Hrsg.): BKI Handbuch Kostenplanung im Hochbau, 2. Auflage, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Selbstverlag, Stuttgart, 210.
- KALUSCHE, W. (HRSG.); 2008:** BKI Handbuch Kostenplanung im Hochbau, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, 2. Auflage, Selbstverlag, Stuttgart, 229-246.

**PFARR, K.; 1984:** Grundlagen der Bauwirtschaft. Deutscher Consulting Verlag Wuppertal, 219.

**SEIFERT, W.; 2001:** Praxis des Baukostenmanagements für Architekten, Ingenieure und Bauherren, Werner Verlag, Düsseldorf, 216.

**WERNER, U.; PASTOR, W.; 2005:** Der Bauprozess, Werner Verlag, Köln, 1015.

## Normen

**DIN 18205:1996-04:** Bedarfsplanung im Bauwesen

**DIN 18960:2008-02:** Nutzungskosten im Hochbau

**DIN 276-1:2008-12:** Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau

**DIN 277:2005-02:** Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

**HOAI:** Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI), Drucksache 395/09 vom Bundesrat, 30.04.09

## Online

**JURAFORUM:** [http://www.juraforum.de/lexikon/werkvertrag ...](http://www.juraforum.de/lexikon/werkvertrag...)



**Dipl.-Ing. Ingeborg Dusatko,** geboren in Frankfurt/Oder, nach der Berufsausbildung mit Abitur Studium an der Ingenieurhochschule Cottbus (IHC) Bauingenieurwesen (Hochschulingenieur), 5 Jahre Praxis im WBK Cottbus, externe Diplomarbeit an der IHC, wissenschaftliche Mitarbeiterin im Lehrgebiet Baukosten/Baupreise (1979), seit Gründung der BTU Cottbus im Lehrstuhl Baubetrieb und Bauwirtschaft, mit Neugründung des Lehrstuhls für Planungs- und Bauökonomie Wechsel an diesen.



**Univ.-Prof. Dr.-Ing. Wolfdietrich Kalusche,** geboren in Dresden, Studium an der TU Berlin und der TU München, Promotion an der Universität Karlsruhe, langjährige Praxis im Flughafen-, Büro- und Hotelbau; 1996 Berufung an die BTU Cottbus, Inhaber des Lehrstuhls Planungs- und Bauökonomie, ebenfalls seit 1996 Beirat des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI), Stuttgart; 2003 Gastprofessor am Institut Bauplanung und Baubetrieb der ETH Zürich.