

Inhaltsverzeichnis

Teil A:	Grundsätzliches zur DIN 276-1:2006-11	15
0	Einleitung	17
1	Änderungen in der DIN 276	19
1.1	Die DIN 276 von gestern bis heute	19
1.2	Die DIN 276 in der Fassung 2006	20
2	Kostenvorgabe	27
2.1	Prinzip des Target Costing der Betriebswirtschaftslehre und die Normenregelung	28
2.2	Kostenvorgabeprinzip in der DIN 276	31
2.3	Die Kostenvorgabe als Kostenobergrenze oder als Zielgröße	32
2.4	Budget- oder Kostenermittlungen als Grundlage der Kostenvorgabe ...	34
2.5	Festlegung der Kostenvorgabe	35
2.6	Überprüfung und Festlegung der Kostenvorgabe	36
3	Kostenermittlung	38
3.1	Veränderungen bei den Kostenermittlungsstufen	38
3.2	Vergabeeinheiten	40
4	Kostenkontrolle und Kostensteuerung	42
4.1	Prinzipien der Kostenkontrolle	42
4.2	Kostenkontrolle in der Vergabe und Ausführung	44
4.3	Kostensteuerung	44
4.4	Dokumentation der Ergebnisse der Kostenkontrolle	45
4.5	Kostenstand und Kostenprognose	45
5	Kostenrisiken	47
5.1	Risikomanagement	48

5.2	Exkurs zur ökonomischen Bewertung von Risiken	52
5.2.1	Einleitung	52
5.2.2	Unwägbarkeiten und Unsicherheiten	53
5.2.3	Anwendung statistischer Methoden auf die Risikobewertung im Rahmen der Kostenermittlung	55
5.2.4	Bewertung der Risikoeintrittswahrscheinlichkeit	61
6	Schlussbemerkung	62
	Literaturverzeichnis Teil A	63
Teil B:	Grundlagen der Kostenplanung	65
1	Regelwerke zur Kostenplanung	67
1.1	Begriffe der DIN 276	67
1.2	DIN 277 – Grundflächen und Rauminhalte	68
1.3	Wohnraumförderungsgesetz und Verordnungen	69
1.4	DIN 18960 „Nutzungskosten im Hochbau“	69
1.5	Baunutzungsverordnung	70
1.6	Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G)	71
2	Kostendarstellung	73
2.1	Kostengliederung mit Kostengruppen	73
2.2	Kosten nach Vergabeeinheiten	75
2.3	Besonderheiten der Kostendarstellung	77
2.4	Kostenbeeinflussende Faktoren	78
3	Methodik der Kostenplanung	80
3.1	Entscheidungsebene Projektdurchführung	80
3.2	Entscheidungsebene Vorentwurfskonzept	81
3.3	Entscheidungsebene Bauantrag	82
3.4	Entscheidungsebene Bauvergabe	84
3.5	Kostenplanung während der Bauausführung	85
3.6	Dokumentation und Kostenfeststellung	86
	Literaturverzeichnis Teil B	87

Teil C:	Praxis der Kostenplanung	89
1	Vorstellung Beispielprojekt	91
1.1	Beschreibung	91
1.2	Lage	93
1.3	Architektur	94
1.4	Wesentliche Projektdaten	95
2	Grundlagen	97
2.1	Qualitäten	97
2.1.1	Qualitätsfestlegungsstufen im Planungsprozess	97
2.1.2	Allgemeine Qualitätsangaben	98
2.1.3	Spezielle Qualitätsangaben	99
2.2	Bewertungsansätze	101
2.2.1	Allgemeines	101
2.2.2	Baupreisindizes	102
2.3	Mengenermittlung	103
2.4	Die verschiedenen Kostenermittlungsverfahren	105
2.4.1	Allgemeines	105
2.4.2	Nutzungsbezogene Verfahren	105
2.4.3	Bauwerksbezogene Verfahren	106
2.5	Genauigkeit der Kostenermittlung	109
2.6	Risiko	110
2.7	Kostenmanagement	110
3	Kostenrahmen	112
3.1	Zielsetzung und Anforderungen	112
3.2	Durchführung	113
3.2.1	Aufnahme der Projektdaten	113
3.2.2	Möglichkeit 1: Machbarkeitsprüfung	114
3.2.3	Möglichkeit 2: Rückrechnung auf mögliche BGF	115
4	Kostenschätzung	116
4.1	Zielsetzung und Anforderungen	116
4.2	Durchführung	116
4.3	Risikobewertung	117
4.4	Kostenkontrolle	117
5	Kostenberechnung	118
5.1	Zielsetzung und Anforderungen	118
5.2	Durchführung	118

5.3	Risikobewertung	119
5.4	Kostenkontrolle	119
6	Kostenanschlag	120
6.1	Zielsetzung und Anforderungen	120
6.2	Durchführung	120
7	Kostenfeststellung	123
	Literaturverzeichnis Teil C	124
Teil D:	Die Bedeutung der Baukosten für Wirtschaftlichkeits-	
	betrachtungen und die Projektentwicklung	125
0	Einleitung	127
1	Flächenwirtschaftlichkeit	129
2	Kosten und Wirtschaftlichkeit	133
2.1	Einfache Kostenvorgabe	133
2.2	Marktpreis und zielgewinnorientierte Kostenvorgabe	134
3	Wirtschaftlichkeit in der Immobilienwirtschaft	135
3.1	Der Aufwand (Kosten) bei der Ermittlung der Wirtschaftlichkeit	135
3.1.1	Die Kosten für Errichtung oder Erwerb einer Immobilie	136
3.1.2	Die Nutzungskosten nach DIN 18960	137
3.2	Der Ertrag (bzw. die Erlöse) bei der Ermittlung der Wirtschaftlichkeit	138
3.3	Berechnungsverfahren	139
3.3.1	Der Trading Profit	140
3.3.2	Anfangseigenkapitalrentabilität	145
3.3.3	Kapitalrentabilität auf Basis der Barwertberechnung	147
3.3.4	Beispiele zur Gesamt- und Eigenkapitalrentabilität	150
4	Zusammenfassung	155
	Literaturverzeichnis Teil D	157
Teil E:	Nutzungskosten	159
0	Einleitung	161
1	Abgrenzung der Begriffe	162
1.1	Nutzungskosten nach DIN 18960	163
1.1.1	Entstehung	163
1.1.2	Begriffe und Gliederung	163

1.2	Instandhaltung nach DIN 31051	167
1.2.1	Wartung	168
1.2.2	Inspektion	168
1.2.3	Instandsetzung	168
1.2.4	Verbesserung	169
1.3	Instandhaltung nach DIN EN 13306	169
1.4	Gebäudemanagement nach DIN 32736	169
1.4.1	Modernisieren	169
1.4.2	Sanieren	170
1.4.3	Umbauen	170
1.5	Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung	170
1.6	Lebenszyklus- und Nutzungskosten nach GEFMA-Richtlinie 200	170
1.7	Zusammenfassung, Fazit, Ausblick	172
2	Kosten im Lebenszyklus: Nutzungskosten gemäß DIN 18960 im Vergleich mit Kosten gemäß DIN 276	173
2.1	Kosten nach DIN 276 und DIN 18960 im Lebenszyklus	173
2.2	Barwertmethode bei Investitionskosten	174
2.3	Notwendigkeit der Betrachtung von Nutzungskosten	174
2.4	Das ökonomische Wahlproblem zwischen Investitions- und Nutzungskosten	178
3	Zusammenfassung	182
	Literaturverzeichnis Teil E	183
Teil F:	Vertragsrechtliche Aspekte der Baukostenplanung	185
0	Einleitung	187
1	Kostenplanung als Element des Planungsvertrags	188
1.1	Begriffe und Ziele der Kostenplanung	188
1.1.1	Grundsätze der Kostenplanung	188
1.1.1.1	Wirtschaftlichkeit	188
1.1.1.2	Kostentransparenz	189
1.1.1.3	Kostensicherheit	190
1.1.2	Statische Kostenbegriffe	190
1.1.2.1	Kosten	191
1.1.2.2	Risiko	192
1.1.2.3	Kostenvorgabe	193
1.1.3	Prozessbegriffe der Kostenplanung	193

1.2	Bedeutung der DIN 276-1:2006-11 für die Leistungspflichten des Planers	195
1.2.1	DIN 276-1:2006-11 als etwaiger Bestandteil des Architekten-/Ingenieurvertrags	195
1.2.2	Fehlende Gesetzeskraft einer DIN-Norm	196
1.2.3	Allgemein anerkannte Regeln der Technik	196
1.2.3.1	Voraussetzungen einer allgemein anerkannten Regel der Technik	197
1.2.3.2	Anwendung auf die DIN 276-1:2006-11	198
1.2.4	Zusammenfassung	199
2	Baukostenplanung und Baukostenüberschreitung	200
2.1	Formen von Baukostenüberschreitungen	200
2.1.1	Bausummengarantie	201
2.1.2	Kostenobergrenze	201
2.1.3	(Zunächst) unverbindliche Kostenvorgaben	202
2.1.3.1	Verletzung von Aufklärungspflichten	202
2.1.3.2	Unrichtige Kostenermittlung	203
2.1.3.3	Toleranzen	203
2.2	Haftungsfolgen einer Baukostenüberschreitung	204
2.2.1	Haftung wegen mangelhafter Kostenplanung	204
2.2.1.1	Nachbesserung, Minderung, Kündigung	204
2.2.1.2	Schadensersatz	204
2.2.2	Verstoß gegen Bausummengarantie	206
2.3	Ökonomische Konsequenzen aus Bausummenüberschreitungen	206
2.3.1	Probleme des juristischen Schadensbegriffs	206
2.3.1.1	Kritikpunkte der Vorteilsausgleichung	207
2.3.1.2	Zeitpunkt der Schadensberechnung	208
2.3.2	Hohe Anforderungen an den Schadensnachweis	209
2.3.2.1	Nachweis der anspruchsbegründenden Tatsachen	210
2.3.2.2	Nachweis der kausalen Schadenshöhe	214
2.3.2.3	Nacherfüllung durch den Planer	216
2.3.3	Mangelnde ökonomische Sanktionierbarkeit von Kostenüberschreitungen	217
2.3.3.1	Mehrkostenausgleich bzw. Schadensersatz	217
2.3.3.2	Kündigung aus wichtigem Grund	218
2.3.3.3	Honoraraufrechnung	218
2.3.3.4	Honorareinbehalt	219
2.3.3.5	Minderung	219
2.3.4	Erfordernis verbesserter Zielkostenplanungsmethoden	220
3	Zielkostenplanung nach DIN 276-1:2006-11	221
3.1	Neuregelungen der DIN 276-1:2006-11	221
3.1.1	Festlegung einer Kostenvorgabe	221
3.1.1.1	Systematisierung von Kostenvorgaben	221
3.1.1.2	Festlegung einer Kostenvorgabe als „Kann-Vorschrift“	224
3.1.1.3	Pflichten im Rahmen der Festlegung einer Kostenvorgabe	225
3.1.1.4	Zeitpunkt der Festlegung einer Kostenvorgabe	226

3.1.2	Umgang mit Kostenrisiken	227
3.1.2.1	Risikoanalyse als „Sollte-Vorschrift“	227
3.1.2.2	Leistungspflichten des Planers bei der Risikoanalyse	228
3.1.2.3	Auswirkungen auf Toleranzgrenzen	230
3.1.3	Stufen und Phasenzuordnung der Kostenermittlung	231
3.1.3.1	Einführung des Kostenrahmens	232
3.1.3.2	Änderungen hinsichtlich des Kostenanschlags	232
3.1.4	Aufbau der Kostenermittlungen	234
3.1.4.1	Kostenstand und Kostenprognose	234
3.1.4.2	Ausweis der Umsatzsteuer	235
3.1.4.3	Strukturierung der Kostenermittlungen	236
3.1.5	Kostenkontrolle und Kostensteuerung	239
3.1.5.1	Kontinuierliche Kostenfortschreibung	240
3.1.5.2	Dokumentation der Kostenermittlungen	241
3.1.5.3	Entscheidungen bei Abweichungen von der Kostenvorgabe	242
3.1.5.4	Maßnahmen zur Kostensteuerung	243
3.2	Ansätze für die Umsetzung von Zielkostenmodellen in Planungs- verträgen	244
3.2.1	Phasenfestlegung und -organisation der Planungsvertrags- abwicklung	245
3.2.1.1	Stufenweise Beauftragung	245
3.2.1.2	Beidseitige Auftragsoption bei Projektfortsetzung	246
3.2.1.3	Festlegung sinnvoller Planungsstufen	247
3.2.2	Transparenz und Anreizorientierung der Honorarberechnung	249
3.2.2.1	Honorarberechnung nach DIN 276-1:2006-11	250
3.2.2.2	Möglichkeiten einer erfolgsabhängigen Honorierung	251
	Literaturverzeichnis Teil F	253
	Teil G: Kostenermittlungen.xls – Anwendungen in der Praxis	257
0	Allgemeine Hinweise	259
1	Reiter Datenblatt	260
2	Reiter KR (Kostenrahmen)	262
2.1	Beispiel A – Zielkosten	262
2.2	Beispiel B – Kostenobergrenze	263
3	Reiter KR Risiko	264
3.1	Beispiel A – Zielkosten	264
3.2	Beispiel B – Kostenobergrenze	265
4	Reiter I. Ebene	266
5	Reiter I-Risiko	268

6	Reiter II. Ebene	269
7	Reiter II-Risiko	271
8	Reiter III. Ebene	272
9	Reiter III-Risiko	274
10	Reiter IV. Ebene	275
11	Reiter IV-ATV-Risiko	278
12	Reiter IV-ATV-Budgets	280
13	Reiter KF (Kostenfeststellung)	282
14	Reiter STLB-Bau	283
15	Reiter VOB_C	284
16	Schlussbemerkung	285
	Abkürzungsverzeichnis	287
	Stichwortverzeichnis	289