



## KOSTENBERECHNUNG

## Merkblatt 1 – HOAI 2013

### Einführung

Dieses Merkblatt soll Hilfestellung sein, die Kostenberechnung korrekt zu erarbeiten; gleichzeitig sollen die Auswirkungen auf das Honorar bei Änderungen im Verlauf des Planungsprozesses aufgezeigt werden.

In der HOAI-Novelle von 2009 hat das „Kostenrechnungsmodell“ die stufenweise Abrechnung von Planungsleistungen abgelöst. Die Besonderheit des „Kostenrechnungsmodells“ ist, dass seit dem nur noch und ausschließlich die Ergebnisse der Kostenberechnung, ausnahmsweise der Kostenschätzung, für die Berechnung Honorare aller (Grund-) Leistungen eines Leistungsbildes herangezogen werden dürfen.

Das aufgrund der Kostenberechnung ermittelte Honorar ist damit maßgeblich für alle Leistungsphasen und muss die Arbeit des Architekturbüros über die komplette Projektdauer tragen. Der Kostenberechnung kommt damit eine sehr hohe Bedeutung zu. Sie ist mit größtmöglicher Sorgfalt und Genauigkeit zu erstellen. Dies bedeutet, dass auch die Grundlagen für die Ermittlung der Kosten in einem frühen Stadium des Planungsprozesses vorliegen müssen.

Soweit Leistungsumfang, Standards und Qualitäten der Planung ausreichend früh verbindlich definiert wurden (z.B. über eine Bedarfsplanung nach DIN 18205 vor Planungsbeginn u. o. eine vorbereitende Baubeschreibung als Bestandteil des Vertrages) ist mit dem Kostenrechnungsmodell auch eine größere Sicherheit für die Bauherren im Hinblick auf die zu erwarteten Kosten verbunden.

### Zweck der Kostenberechnung

Die Kostenberechnung erfüllt zwei Funktionen:

#### 1. Kostenplanung

Im Rahmen der vertraglich geschuldeten Leistungspflicht liefert die Kostenberechnung in der Kette der unterschiedlichen Arten und Tiefen der Kostenermittlungen, die von der Kostenschätzung bis zur Kostenfeststellung reichen, den Bauherrn Informationen über die Kostenentwicklung des Projekts. Sie ist ein wichtiger Baustein zur laufenden Kostenkontrolle. Die Kostenberechnung ist eine der letzten Leistungen im Rahmen der Leistungsphase 3 und dient als Grundlage für die Entscheidungen innerhalb der Entwurfsplanung und der nachfolgenden Ausführungsplanung.

Aussagekraft hat sie nur dann, wenn die erforderlichen Planungsleistungen des Architekten und die Beiträge der Fachplanung erbracht und eingearbeitet sind.

## 2. Honorargrundlage

Parallel dazu stellt die Kostenberechnung nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 die entscheidende Grundlage für die Bestimmung der anrechenbaren Kosten dar, die wesentlicher Bestandteil der Honorarberechnung sind.

### Inhalt der Kostenberechnung

Definitionen für die Kostenberechnung finden sich in § 2 Nr. 11 HOAI sowie in der DIN 276 Ziffer 3.4.3 (Fassung 12-2008). Nach HOAI § 4 Abs. 1 Satz 3 ist die DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten zugrunde zu legen.

Die „Kostenberechnung“ ist die Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Entwurfsplanung; ihr liegen durchgearbeitete Entwurfszeichnungen oder auch Detailzeichnungen wiederkehrender Raumgruppen, Mengenberechnungen und für die Berechnung und Beurteilung der Kosten relevante Erläuterungen zugrunde; wird sie nach § 4 Absatz 1 Satz 3 HOAI auf der Grundlage der DIN 276 erstellt, müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen bis zur zweiten Ebene der Kostengliederung ermittelt werden. Zur Erzielung einer hohen Genauigkeit kann bereits zu diesem Zeitpunkt eine Ermittlung der Kosten nach Bauelementen hilfreich sein. Dies gilt gleichermaßen für die Kostenermittlungen der Fachplanungen, die in

die Kostenberechnung integriert werden müssen. Als Grundlage der Honorarermittlung lassen sich die Kosten der Kostenberechnung hinsichtlich ihrer Anrechenbarkeit gemäß §33 HOAI unterteilen in:

**1. stets anrechenbare Kosten nach § 33 Abs.1 HOAI:**  
Kosten der Baukonstruktion, dies entspricht der Kostengruppe 300 nach der DIN 276 (2008:12)

#### **310 Baugrube:**

Baugrubenherstellung, Baugrubenumschließung, Wasserhaltung, Baugrube, sonstige

#### **320 Gründung:**

Baugrundverbesserung, Flachgründungen, Tiefgründungen, Unterböden und Bodenplatten, Bodenbeläge, Bauwerksabdichtungen, Dränagen, Gründung (sonstige)

#### **330 Außenwände:**

Tragende Außenwände, Nichttragende Außenwände, Außenstützen, Außen Türen und –fenster, Außenwandbekleidungen (außen), Außenwandbekleidungen (innen), Elementierte Außenwände, Sonnenschutz, Außenwände (sonstige)

#### **340 Innenwände:**

Tragende Innenwände, Nichttragende Innenwände, Innenstützen, Innentüren und –fenster, Innenwandbekleidungen, Elementierte Innenwände, Innenwände, sonstiges

#### **350 Decken:**

Deckenkonstruktionen, Deckenbeläge, Deckenbekleidungen, Decken, sonstiges

#### **360 Dächer:**

Dachkonstruktionen, Dachfenster, Dachöffnungen, Dachbeläge, Dachbekleidungen, Dächer, sonstiges

**370 Baukonstruktive einbauten:**

Allgemeine Einbauten, Besondere Einbauten, Baukonstruktive Einbauten, sonstiges

**390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen:**

Baustelleneinrichtung, Gerüste, Sicherungsmaßnahmen, Abbruchmaßnahmen, Instandsetzungen, Materialentsorgung, Zusätzliche Maßnahmen, Provisorische Baukonstruktionen, Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen

**2. beschränkt anrechenbare Kosten nach § 33 Abs.2:**

Kosten für Technische Anlagen, dies entspricht der Kostengruppe 400 nach der DIN 276 (2008:12)

**410 Abwasser, Wasser, Gasanlagen:**

Abwasseranlagen, Wasseranlagen, Gasanlagen, Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen, sonstiges

**420 Wärmeversorgungsanlagen:**

Wärmeerzeugungsanlagen, Wärmeverteilnetze, Raumheizflächen, Wärmeversorgungsanlagen, sonstiges

**430 Lufttechnische Anlagen:**

Lüftungsanlagen, Teilklimaanlagen, Klimaanlagen, Kälteanlagen, Lufttechnische Anlagen, sonstiges

**440 Starkstromanlagen:**

Hoch- und Mittelspannungsanlagen, Eigenstromversorgungsanlagen, Niederspannungsschaltanlagen, Niederspannungsinstallationsanlagen, Beleuchtungsanlagen, Blitzschutz- und Erdungsanlagen, Starkstromanlagen, sonstiges

**450 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen:**

Telekommunikationsanlagen, Such- und Signalanlagen, Zeitdienstanlagen, Elektroakustische Anlagen, Fernseh- und Antennenanlagen, Gefahrenmelde- und Alarmanlagen, Übertragungsnetze, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, sonstiges

**460 Förderanlagen:**

Aufzugsanlagen, Fahrtreppen, Fahrsteige, Befahranlagen, Transportanlagen, Krananlagen, Förderanlagen, sonstiges

**470 Nutzungsspezifische Anlagen:**

Küchentechnische Anlagen, Wäscherei- und Reinigungsanlagen, Medienversorgungsanlagen  
Medizin- und labortechnische Anlagen, Feuerlöschanlagen, Badetechnische Anlagen, Prozesswärme-, kälte- und -luftanlagen, Entsorgungsanlagen, Nutzungsspezifische Anlagen, sonstiges

**480 Gebäudeautomation:**

Automationssysteme, Schaltschränke, Management- und Bedieneinrichtungen, Raumautomationssysteme  
Übertragungsnetze, Gebäudeautomation, sonstiges

**490 Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen:**

Baustelleneinrichtung, Gerüste, Sicherungsmaßnahmen, Abbruchsmaßnahmen, Instandsetzungen  
Materialentsorgung, Zusätzliche Maßnahmen, Provisorische technische Anlagen, Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen, sonstiges

**3. bedingt anrechenbare Kosten nach § 33 Abs.3:**  
Dies entspricht den Kostengruppen 200 und 600 nach der DIN 276 (2008:12)

**200 Herrichten und Erschließen**

**210 Herrichten:**

Sicherungsmaßnahmen, Abbruchmaßnahmen, Altlastenbeseitigung, Herrichten der Geländeoberfläche, Herrichten, sonstiges

**230 Nichtöffentliche Erschließung:**

**610 Ausstattung:**

Allgemeine Ausstattung, Besondere Ausstattung, Ausstattung, sonstiges

**620 Kunstwerke:**

Kunstobjekte, Künstlerisch gestaltete Bauteile des Bauwerks, Künstlerisch gestaltete Bauteile der Außenanlagen  
Kunstwerke, sonstiges

**Welche Kostenberechnung gilt?**

Der Architekt ist der „Herr“ der Kostenberechnung. Es gilt nur die vom Architekten im Rahmen der beauftragten Leistungen und der Entwurfsplanung erstellte Kostenberechnung. Da sie neben der Entwurfsplanung die Grundlage für die weiteren Planungsleistungen und die Honorarermittlung ist, muss sie mit dem Bauherren besprochen werden. Um sicherzustellen, dass die Kostenberechnung vom Bauherrn zur Kenntnis genommen **und** akzeptiert ist, sollte man sich den Empfang der Kostenberechnung durch den Bauherrn bestätigen lassen.  
Um Auseinandersetzungen über die Höhe der Kostenberechnung und des damit verbundenen Honorars zu vermei-

den, ist die frühzeitige Absteckung des Kostenrahmens (DIN 276, 3.4.1) von entscheidender Bedeutung. Der Kostenrahmen sollte durch die Kostenschätzung in der Vorentwurfsplanung bestätigt sein, da diese die Grundlage für die Entwurfsplanung und die Kostenberechnung darstellt.

**In welchen Fällen darf die Kostenberechnung geändert werden?**

Bei Änderungen des Leistungsumfanges auf Veranlassung des Bauherrn kann die Kostenberechnung als ein Teil der Honorarvereinbarung geändert werden. Bei vermindertem Leistungsumfang findet keine nachträgliche Kürzung des Honorars für bereits erbrachte Leistungsphasen statt. Werden während der Laufzeit des Vertrages der Umfang der beauftragten Leistung im Einvernehmen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer geändert und ändern sich dadurch die anrechenbaren Kosten oder Flächen, so ist eine schriftliche Vereinbarung über die Anpassung der Honorarberechnungsgrundlage notwendig (HOAI § 10 Abs. 1)

**In welchen Fällen darf die Kostenberechnung nicht geändert werden?**

Bei Konjunkturbedingten Änderungen innerhalb der vereinbarten Projektlaufzeit, darf die Kostenberechnung nicht geändert werden.

### **Fachplanerleistungen als Teil der Grundlagenermittlung bzw. Vorentwurfsplanung**

Maßgeblich für die Ermittlung des Honorars seit der Einführung der Novelle der HOAI 2009 die Kostenberechnung. Um zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung verlässliche Kosten benennen zu können, ist daher u.a. die frühzeitige Einbindung der erforderlichen Fachplanerleistungen zum frühestmöglichen Zeitpunkt, also bereits bei der Vorplanung erforderlich.

Gängige Praxis z.B. Leistungen der Tragwerksplanung und Technischen Ausrüstung erst nach Abschluss der Leistungsphase 4 zu beauftragen und in die Planung einfließen zu lassen können zu einer Fehleinschätzung der Kosten innerhalb der Kostenberechnung führen.

Dem Auftraggeber gegenüber sollte daher dieser Zusammenhang und damit die Notwendigkeit der Beauftragung von Fachplanerleistungen vor der Leistungsphase 3 rechtzeitig vermittelt werden.

### **Geteilte Auftragsvergabe; welche Honorarberechnungsgrundlage gilt?**

Werden nur Teilleistungen beauftragt, dann ist in der Regel die Kostenberechnung für die Honorarermittlung maßgebend. Ausnahmen können entstehen bei isolierter Beauftragung der Leistungsphasen 1 und 2 oder bei Beauftragung ab Leistungsphase 4 für den Fall, dass die Leistungsphase 3 nicht erarbeitet wurde. Im ersten Fall wäre die Kostenschätzung maßgebend. Bei geteilter Beauftragung (z.B. Beauftragung nur mit Leistungsphase 8) kann die Situation entstehen, dass der Auftragnehmer (B) die Kostenberechnung

nicht selbst erstellt hat, da er nicht mit der Leistungsphase 3 beauftragt war.

Die Kostenberechnung wurde also durch einen anderen Auftragnehmer (A) erarbeitet. In diesem Fall hat der Auftragnehmer (B) einen **Auskunftsanspruch** gegenüber dem Bauherrn über die in der Leistungsphase 3 erstellte Kostenberechnung. Dieser Auskunftsanspruch bedeutet, dass alle zur Kostenermittlung herangezogenen Unterlagen eingesehen werden können und die Original-Kostenermittlung zur Verfügung gestellt werden muss. Bei Auftragserteilung einer Teilleistung sollte daher der Auftragnehmer (B) den Auftraggeber auf diesen Auskunftsanspruch hinweisen.

Wird die Kostenberechnung von Seiten des Auftraggebers nicht zur Verfügung gestellt, dann kann der für die Teilleistung beauftragte Architekt zur Ermittlung seines Honorars eine eigene Kostenberechnung erstellen, die dann Berechnungsgrundlage für die Honorarermittlung ist.

Weist die zur Verfügung gestellte Kostenberechnung des anderen Auftragnehmers (A) nachweislich grobe Fehler auf, die vom diesem Auftragnehmer seinerzeit verursacht wurden, können besondere Umstände vorliegen, die eine Fortschreibung der Kostenberechnung durch den nunmehr für Teilleistungen beauftragten Auftragnehmer (B) zur Ermittlung des Honorars erforderlich machen. Der bloße Anstieg der Baupreise und auch der Indexwerte bzw. der ortsüblichen Preise genügt alleine nicht, um auf der Basis einer neuen, erhöhten Kostenberechnung abrechnen zu dürfen. Lesen Sie hierzu auch den Artikel [„Verbindlich berechnet“](#) aus dem DAB 02/2017.