

Kosten von Hochbauten

Kostenermittlungen

DIN
276
Teil 3

Building costs; costs ascertainments

Coûts de bâtiment; établissement de coûts

DIN 276 besteht aus den folgenden Teilen:

DIN 276 Teil 1 Begriffe,

DIN 276 Teil 2 Kostengliederung,

DIN 276 Teil 3 Kostenermittlungen sowie

DIN 276 Teil 3 Auswahl 1 Kostenermittlungen, Auswahl für den Wohnungsbau.

Kostenermittlungen haben den Zweck, die zu erwartenden Kosten als Grundlage für Planungs- oder Ausführungsentscheidungen möglichst zutreffend vorzuberechnen oder entstandene Kosten in tatsächlicher Höhe festzustellen.

Art, Umfang und Genauigkeit der Kostenermittlungen sind abhängig vom jeweiligen Stand der Planung, von den verfügbaren Angaben und Erfahrungswerten sowie – im Falle der Kostenfeststellung – von den Abrechnungsunterlagen.

Den Kostenermittlungen ist die Systematik der Kostengliederung nach DIN 276 Teil 2 zugrunde zu legen.

Bei der Ermittlung der Kosten der Kostengruppen 3.1 bis 3.4 nach DIN 276 Teil 2 sind als Bezugseinheiten vorzugsweise Grundflächen oder Rauminhalte nach DIN 277 Teil 1 zu berücksichtigen. Wenn Baunutzungskosten berechnet werden, sind diese auf die gleichen Bezugseinheiten zu beziehen.

Besteht ein Bauwerk aus mehreren zeitlich oder räumlich abgrenzbaren Abschnitten, so ist dafür die Aufstellung getrennter Kostenermittlungen zweckmäßig; die Abgrenzung der Bauabschnitte soll bei allen später folgenden Kostenermittlungen und möglichst auch bei der Ermittlung der Baunutzungskosten nach DIN 18 960 Teil 1 beibehalten werden.

Folgende Arten von Kostenermittlungen sind zu unterscheiden:

Kostenschätzung (siehe Abschnitt 1)

Kostenberechnung (siehe Abschnitt 2)

Kostenanschlag (siehe Abschnitt 3)

Kostenfeststellung (siehe Abschnitt 4)

1 Kostenschätzung

Die Kostenschätzung dient zur überschlägigen Ermittlung der Gesamtkosten und ist vorläufige Grundlage für Finanzierungsüberlegungen.

Grundlagen für die Kostenschätzung sind:

- a) möglichst genaue Bedarfsangaben, z. B. Flächen (Bruttogrundrißflächen, Nutzflächen, Wohnflächen), Nutzungseinheiten (z. B. Arbeitsplätze, Bettplätze, Tierplätze), Rauminhalte;
- b) Planunterlagen, z. B. versuchsweise zeichnerische Darstellungen, Strichskizzen;
- c) gegebenenfalls erläuternde Angaben.

In der Kostenschätzung wird das Bauvorhaben als eine geschlossene Einheit gesehen; die einzelnen Kostengruppen werden je nach Art des Bauvorhabens höchstens bis zur Spalte 2 der Kostengliederung berücksichtigt (siehe DIN 276 Teil 2, Anhang A). Bei der Kostenermittlung durch Kostenschätzung soll das Muster nach DIN 276 Teil 3, Anhang A, gegebenenfalls unter Benutzung von Erfahrungswerten, z. B. DM/m², DM/Nutzeinheit, DM/m³ verwendet werden. Die darin enthaltenen Spalten sind so vollständig auszufüllen, daß Prüfung und Vergleich sichergestellt werden.

Fortsetzung Seite 2 bis 35
Erläuterungen Seite 35

Normenausschuß Bauwesen (NABau) im DIN Deutsches Institut für Normung e. V.

2 Kostenberechnung

Die Kostenberechnung dient zur Ermittlung der angenäher-ten Gesamtkosten und ist Voraussetzung für die Entsch-eidung, ob die Baumaßnahme wie geplant durchgeführt werden soll, sowie Grundlage für die erforderliche Finan-zierung.

Grundlagen für die Kostenberechnung sind:

- a) genaue Bedarfsangaben, z. B. detaillierte Raumpro-gramme (Flächen in m², Rasterflächeneinheiten), Nut-zungsbedingungen (Raumnutzung, Betriebstechnik, Außenanlagen)
- b) Planunterlagen, z. B. durchgearbeitete, vollständige Vorentwurfs- und/oder Entwurfszeichnungen (Maßstab nach Art und Größe des Bauvorhabens), gegebenen-falls auch Detailpläne mehrfach wiederkehrender Raumgruppen
- c) ausführliche Erläuterungen, z. B. eingehende Beschrei-bung aller Einzelheiten, die aus den Zeichnungen und den Berechnungsunterlagen nicht zu ersehen, aber für die Berechnung und Beurteilung der Kosten von Bedeu-tung sind.

In der Kostenberechnung sollen alle Leistungen je nach Art des Bauvorhabens innerhalb der Kostengruppe bis zur Spalte 3 der Kostengliederung (siehe DIN 276 Teil 2, Anhang A) erfaßt und aufgegliedert werden. Dabei sollen die Kosten, soweit nicht Erfahrungswerte oder pauschalierte Angaben vorliegen, aus Mengen- und Kostenansatz sum-marisch ermittelt werden. Bei der Kostenermittlung durch Kostenberechnung soll das Muster nach DIN 276 Teil 3, Anhang B, verwendet werden; ergänzende Berechnungen sind beizufügen.

3 Kostenanschlag

Der Kostenanschlag dient zur genauen Ermittlung der tat-sächlich zu erwartenden Kosten durch die Zusammenstel-lung von Auftragnehmerangeboten, Eigenberechnungen, Honorar- und Gebührenberechnungen und anderen für das Baugrundstück, die Erschließung und die vorausgehende Planung bereits entstandenen Kosten. Der Kostenanschlag kann auch ein Hilfsmittel zur Kostenkontrolle werden, um nach Abschluß der Ausführungsplanung die Übereinstim-mung der veranschlagten Kosten mit den in der voraus-gegangenen Kostenberechnung ermittelten Kosten zu prüfen.

Grundlagen für den Kostenanschlag sind:

- a) genaue Bedarfsberechnungen, z. B. für Standsicher-heit, Wärmeschutz, Installationen und Betriebstechnik u. a. m., einschließlich aller Massenberechnungen;
- b) Planunterlagen, z. B. die endgültigen, vollständigen Ausführungs-, Detail- und Konstruktionszeichnungen im Maßstab 1 : 50 bis 1 : 1;
- c) Erläuterungen zur Bauausführung, z. B. Hinweise, die zum Verständnis der in den Planungs- und Berechnungs-grundlagen enthaltenen Einzelheiten und Absichten nötig sind, gegebenenfalls auch Abweichungen von früheren Plänen und Beschreibungen, Angaben über vorgesehene Herstellungs- und Konstruktionsmetho-den, Terminplanung und -überwachung, Finanzierungs-raten, sonstige finanzwirtschaftliche Angaben, gege-benenfalls auch Kosten der Folgearbeiten und der Bau-nutzungskosten.

Im Kostenanschlag werden alle Leistungen in Leistungs-positionen beschrieben und innerhalb der Kostengruppen, soweit möglich, in der Reihenfolge des Herstellungsvor-ganges geordnet. Dabei können die Bauleistungen nach Bauteilen bzw. Bauelementen oder nach Teilleistungen im Sinne der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) Teil C: Allgemeine Technische Vorschriften für Bauleistun-gen (ATV) gegliedert bzw. zusammengefaßt werden. Die Systematik der Kostengliederung (siehe DIN 276 Teil 2) ist anzuwenden.

Für die Kostenansätze können Einheitspreise aus Ange-boten oder ortsübliche aus der Erfahrung gewonnene Preise eingesetzt werden. Bei der Kostenermittlung durch Kostenanschlag soll das Muster nach DIN 276 Teil 3, Anhang C, verwendet werden.

4 Kostenfeststellung

Die Kostenfeststellung dient zum Nachweis der tatsächlich entstandenen Kosten und ist Voraussetzung für Vergleiche und Dokumentationen.

Grundlagen der Kostenfeststellung sind:

- a) Nachweise, z. B. geprüfte Schlußrechnungen, Kosten-belege, Eigenleistungen;
- b) Planunterlagen, z. B. Ausführungszeichnungen;
- c) Fertigstellungsbericht, z. B. die Bestätigung, daß Pla-nung und Ausführung übereinstimmen, die Begründung und Beschreibung von Änderungen oder nachträg-lichen bzw. zusätzlichen Leistungen gegenüber dem Kostenanschlag.

Bei der Kostenfeststellung werden alle durch Baubuch, Bauausgabebuch, Haushaltsüberwachungsliste oder der-gleichen nachgewiesenen und durch Abrechnungsunterla-gen belegten Kosten nach der Systematik der Kostengliede-rung (siehe DIN 276 Teil 2, Anhang A) geordnet bzw. zu-sammengefaßt. Bei der Kostenfeststellung soll in der Regel das Muster nach DIN 276 Teil 3, Anhang C, verwendet wer-den (siehe auch DIN 276 Teil 2, Anhang A, Vorbemerkung, 3. Absatz, letzter Satz).

Hinweis: Die nachfolgenden Anhänge A, B und C enthalten Muster für die vollständige Zusammenstellung aller Kostengruppen.

Um normgerechte Kostenermittlungen (Kosten-schätzung, Kostenberechnung oder Kostenan-schlag) aufzustellen, wird empfohlen, den sach-lichen Erfordernissen entsprechend, aus den bei-spielhaften Mustern maßgebende Formblätter zu erarbeiten.

Die Gestaltung der Formblätter sollte sich dabei nach den Umständen des Einzelfalles bzw. der Fall-gruppen, z. B. Wohnungsbau, Schulbau, Verwal-tungsbau, Industriebau, Institutsbau usw. richten, wobei in der Regel damit zu rechnen ist, daß nur ein Teil und nicht alle nach dem Gliederungsschema aufgeführten Kostengruppen in den Formblättern erfaßt werden müssen, sondern nur diejenigen, die nach aller Erfahrung bei den jeweiligen Bauauf-gaben auch tatsächlich vorkommen.

Anhang A
Muster Kostenschätzung
DIN 276 Teil 3

Kosten von Hochbauten
Kostenschätzung

Allgemeine Angaben

Bei Verwendung dieses Musters als Formblatt für die Kostenschätzung ist es notwendig, kennzeichnende und erläuternde Angaben zu machen, z. B.

- Bauherr
- Bezeichnung des Bauvorhabens, Planverfasser
- Ort und Kennzeichnung des Baugrundstückes
- Zweckbestimmung, vorgesehene Nutzung
- Gebäudeform, Grundflächen und Rauminhalte
- Bauart
- Grundlagen der Kostenermittlung wie Kostenkennwerte, Kosteneinflüsse usw.
- Finanzierung
- Hinweis auf Pläne, Berechnungen und Erläuterungen, die beigelegt werden
- Vorgesehene Ausführungszeit
- Aufsteller, Bearbeiter, Datum der Aufstellung
- Prüf- und Genehmigungsvermerke

Zusammenstellung der Kosten von den Seiten 4 und 5

Kostengruppen		Teilbetrag DM	Gesamtbetrag DM
	Summe 1 Baugrundstück		
	Summe 2 Erschließung		
	Summe 3 Bauwerk		
	Summe 4 Gerät		
	Summe 5 Außenanlagen		
	Summe 6 Zusätzliche Maßnahmen		
	Summe 7 Baunebenkosten		
	Zur Abrundung		
Geschätzte Gesamtkosten			

Muster Kostenschätzung (Fortsetzung)

Nr	Kostengruppe	Teilbetrag DM	Gesamtbetrag ⁵⁾ DM
1	Kosten des Baugrundstückes		
1.1	Wert DM		
1.2	Erwerb DM		
1.3	Freimachen ¹⁾ m ² × DM		
1.4	Herrichten ¹⁾ m ² × DM		
	Summe 1 Baugrundstück ²⁾		
2	Kosten der Erschließung		
2.1	Öffentliche Erschließung		
2.2	Nichtöffentliche Erschließung		
2.3	Andere einmalige Abgaben		
	Summe 2 Erschließung ²⁾		
3	Kosten des Bauwerkes		
3.1 bis 3.4	Baukörper A Menge (Einheit) ⁴⁾ × Kosten je Einheit = DM Baukörper B Menge (Einheit) ⁴⁾ × Kosten je Einheit = DM Baukörper C usw.		
	Zwischensumme 3.1 bis 3.4		
(nach Erfordernis)	davon entfallen auf	Baukörper A DM	Baukörper B DM
	3.1 Baukonstruktionen		
	3.2 Installationen ⁴⁾		
	3.3 Zentrale Betriebstechnik ⁴⁾		
(nach Erfordernis)	3.4 Betriebliche Einbauten ⁴⁾		
		Baukörper C DM	usw.
	3.1 Baukonstruktionen		
	3.2 Installationen ⁴⁾		
(nach Erfordernis)	3.3 Zentrale Betriebstechnik ⁴⁾		
	3.4 Betriebliche Einbauten ⁴⁾		
3.5	Besondere Bauausführungen		
	Summe 3 Bauwerk		

¹⁾ bis ⁵⁾ siehe Seite 5

Muster Kostenschätzung (Fortsetzung)

Nr	Kostengruppe	Teilbetrag DM	Gesamtbetrag ⁵⁾ DM
4	Kosten des Gerätes		
4.1	Allgemeines Gerät		
4.2	Möbel		
4.3	Textilien		
4.4	Arbeitsgerät		
4.5	Beleuchtung		
4.9	Sonstiges Gerät		
	Summe 4 Gerät ²⁾		
5	Kosten der Außenanlagen		
5.1	Einfriedungen		
5.2	Geländebearbeitung und -gestaltung		
5.3	Abwasser- und Versorgungsanlagen		
5.4	Wirtschaftsgegenstände		
5.5	Kunstwerke und künstlerisch gestaltete Bauteile im Freien		
5.6	Anlagen für Sonderzwecke		
5.7	Verkehrsanlagen		
5.8	Grünflächen		
5.9	Sonstige Außenanlagen		
	Summe 5 Außenanlagen ²⁾		
6	Kosten für zusätzliche Maßnahmen		
6.1	Zusätzliche Maßnahmen bei der Erschließung		
6.2	Zusätzliche Maßnahmen beim Bauwerk		
6.3	Zusätzliche Maßnahmen bei den Außenanlagen		
	Summe 6 Zusätzliche Maßnahmen ²⁾		
7	Baunebenkosten		
	summarisch als Zuschlag in Höhe von _____ % auf die Summe der anrechnungsfähigen Kostengruppen alternativ nach Einzelberechnung/Pauschal ³⁾ :		
	Summe 7 Baunebenkosten ²⁾		
	Zur Abrundung		
	geschätzte Gesamtkosten		
¹⁾ Bezugsgröße ist die Fläche des Baugrundstücks. ²⁾ Gegebenenfalls überschlägig ermittelte Pauschale ³⁾ Nichtzutreffendes streichen ⁴⁾ Berechnungsgrundlage, z. B. Bruttogrundrißfläche nach DIN 277 Teil 1 (in m ²) oder Bruttorauminhalt nach DIN 277 Teil 1 (in m ³) oder Nutzeinheiten (z. B. Garagenstellplätze) usw. ⁵⁾ Alle Gesamtbeträge einschließlich Umsatzsteuer			

Anhang B
Muster Kostenberechnung
DIN 276 Teil 3

Kosten von Hochbauten
Kostenberechnung

Allgemeine Angaben

Bei Verwendung dieses Musters als Formblatt für die Kostenberechnung ist es notwendig, kennzeichnende und erläuternde Angaben zu machen, z. B.

- Bauherr
- Bezeichnung der Baumaßnahme, Planverfasser
- Ort und Kennzeichnung des Baugrundstückes
- Zweckbestimmung, vorgesehene Nutzung
- Gebäudeform, Grundflächen und Rauminhalte
- Bauart
- Grundlagen der Kostenermittlung wie Massenangaben, Mengen- und Einzel-Kostenansatz
- Finanzierung
- Hinweis auf Pläne, Berechnungen und Erläuterungen, die beigelegt werden
- Vorgesehene Ausführungszeit
- Aufsteller, Bearbeiter, Datum der Aufstellung
- Prüf- und Genehmigungsvermerke

Zusammenstellung der Kosten von den Seiten 7 bis 17

Kostengruppen		Teilbetrag DM	Gesamtbetrag DM
	Summe 1 Baugrundstück		
	Summe 2 Erschließung		
	Summe 3 Bauwerk		
	Summe 4 Gerät		
	Summe 5 Außenanlagen		
	Summe 6 Zusätzliche Maßnahmen		
	Summe 7 Baunebenkosten		
	Zur Abrundung		
	Gesamtkosten		

Muster Kostenberechnung (Fortsetzung)

Nr	Kostengruppe	Teilbetrag DM	Gesamtbetrag ³⁾ DM
1	Baugrundstück		
1.1	Wert		
1.1.1	Verkehrswert ¹⁾		
	Summe 1.1		
1.2	Erwerb		
1.2.1	Vermessung		
1.2.2	Gerichtsgebühren		
1.2.3	Notariatsgebühren		
1.2.4	Maklerprovisionen		
1.2.5	Grunderwerbsteuer		
1.2.6	Wertgutachten und dafür notwendige Baugrunduntersuchungen		
1.2.7	Amtliche Genehmigungen		
1.2.8	Bodenordnung und Grenzregulierung		
1.2.9	Sonstige Erwerbskosten		
	Summe 1.2		
1.3	Freimachen		
1.3.1	Abfindungen und Entschädigung für Miet- und Pachtverträge		
1.3.2	Ablösung dinglicher Rechte		
1.3.9	Sonstige Freimachungskosten		
	Summe 1.3		
1.4	Herrichten		
1.4.1	Abräumen von Einfriedungen und Hindernissen		
1.4.2	Sichern von zu erhaltendem Bewuchs		
1.4.3	Roden von Bewuchs ²⁾		
1.4.4	Abbrechen von Bauwerken oder Bauteilen		
1.4.5	Beseitigen von Verkehrsanlagen		
1.4.6	Abtrennen von Versorgungs- und Abwasserleitungen		
1.4.7	Sicherung von Oberboden		
1.4.8	Bodenbewegungen, Herrichten der Geländeoberfläche, Planieren ²⁾		
1.4.9	Sonstige Herrichtungskosten		
	Summe 1.4		
	Summe 1		
¹⁾ Bezugsgröße ist die Fläche des Baugrundstückes ²⁾ Bezugsgröße ist die Fläche selbst. ³⁾ Alle Gesamtbeträge einschließlich Umsatzsteuer.			

Muster Kostenberechnung (Fortsetzung)

Nr	Kostengruppe	Teilbetrag DM	Gesamtbetrag ³⁾ DM
2	Erschließung		
2.1	Öffentliche Erschließung		
2.1.1	Abwasseranlagen, Kanalisation		
2.1.2	Wasserversorgung		
2.1.3	Fernwärmeversorgung		
2.1.4	Gasversorgung		
2.1.5	Elektrische Stromversorgung		
2.1.6	Fernmeldetechnik		
2.1.7	Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung		
2.1.8	Grünflächen		
2.1.9	Sonstige öffentliche Erschließung		
	Summe 2.1		
2.2	Nichtöffentliche Erschließung		
2.2.1	Abwasseranlagen, Kanalisation		
2.2.2	Wasserversorgung		
2.2.3	Fernwärmeversorgung		
2.2.4	Gasversorgung		
2.2.5	Elektrische Stromversorgung		
2.2.6	Fernmeldetechnik		
2.2.7	Verkehrsanlagen einschließlich Beleuchtung		
2.2.8	Grünflächen		
2.2.9	Sonstige nichtöffentliche Erschließung		
	Summe 2.2		
2.3	Andere einmalige Abgaben		
2.3.1	Ansiedlungsgebühren, Ansiedlungsleistungen		
2.3.2	Beiträge zum Bau von Kfz-Stellplätzen		
2.3.9	Sonstige einmalige Abgaben		
	Summe 2.3		
	Summe 2		

³⁾ Alle Gesamtbeträge einschließlich Umsatzsteuer.



Documents

Document Sharing Hub

Muster Kostenberechnung (Fortsetzung)

Nr	Kostengruppe	Teilbetrag DM	Gesamtbetrag ³⁾ DM
3	Bauwerk		
3.1	Baukonstruktionen		
3.1.1	Gründung		
3.1.2	Tragkonstruktionen		
3.1.3	Nichttragende Konstruktionen		
3.1.9	Sonstige Konstruktionen, soweit nicht in 3.1.1 bis 3.1.3 enthalten		
	Summe 3.1		
3.2	Installationen		
3.2.1	Abwasser		
3.2.2	Wasser		
3.2.3	Heizung einschließlich Wärmedämmung		
3.2.4	Gase (außer für Heizzwecke) und sonstige Medien		
3.2.5	Elektrischer Strom (außer für Heizzwecke) und Blitzschutz		
3.2.6	Fernmeldetechnik		
3.2.7	Raumluftechnik (RLT)		
3.2.9	Sonstige Installationen		
	Summe 3.2		
3.3	Zentrale Betriebstechnik		
3.3.1	Abwasser		
3.3.2	Wasser		
3.3.3	Heizung einschließlich Wärmedämmung		
3.3.4	Gase (außer für Heizzwecke) und sonstige Medien		
3.3.5	Elektrischer Strom (außer für Heizzwecke)		
3.3.6	Fernmeldetechnik		
3.3.7	Raumluftechnik (RLT)		
3.3.8	Fördertechnik		
3.3.9	Sonstige zentrale Betriebstechnik		
	Summe 3.3		

³⁾ Alle Gesamtbeträge einschließlich Umsatzsteuer.

Muster Kostenberechnung (Fortsetzung)

Nr	Kostengruppe	Teilbetrag DM	Gesamtbetrag ³⁾ DM
3.4	Betriebliche Einbauten		
3.4.1	Einbaumöbel		
3.4.2	Maschinen und Apparate		
3.4.9	Sonstige Betriebliche Einbauten		
	Summe 3.4		
3.5	Besondere Bauausführungen		
3.5.1	Besondere Baukonstruktionen		
3.5.2	Besondere Installationen		
3.5.3	Besondere Zentrale Betriebstechnik		
3.5.4	Besondere Betriebliche Einbauten		
3.5.5	Kunstwerke und künstlerisch gestaltete Bauteile		
	Summe 3.5		
	Summe 3		
4	Gerät		
4.1	Allgemeines Gerät		
4.1.1	Schutzgerät		
4.1.2	Beschriftung und Schilder		
4.1.3	Hygienegerät		
4.1.9	Sonstiges Allgemeines Gerät		
	Summe 4.1		

³⁾ Alle Gesamtbeträge einschließlich Umsatzsteuer.



Documents

Document Sharing Hub

Muster Kostenberechnung (Fortsetzung)

Nr	Kostengruppe	Teilbetrag DM	Gesamtbetrag ³⁾ DM
4.2	Möbel		
4.2.1	Sitzmöbel		
4.2.2	Liegemöbel		
4.2.3	Tische		
4.2.4	Kastenmöbel		
4.2.5	Regale, Ablagen		
4.2.6	Garderobenständer		
4.2.9	Sonstige Möbel		
	Summe 4.2		
4.3	Textilien		
4.3.1	Fensterbehänge		
4.3.2	Wandbehänge		
4.3.3	Bodenbeläge		
4.3.4	Wäsche		
4.3.5	Fahnen		
4.3.9	Sonstige Textilien		
	Summe 4.3		
4.4	Arbeitsgerät		
4.4.1	Wirtschafts- und Hausgerät		
4.4.2	Sportgerät		
4.4.3	Wissenschaftliches Gerät		
4.4.4	Medizinisches Gerät		
4.4.9	Sonstiges Arbeitsgerät		
	Summe 4.4		
³⁾ Alle Gesamtbeträge einschließlich Umsatzsteuer.			