

Die Regelungen zur Ermittlung der anrechenbaren Kosten finden sich in der HOAI insbesondere in den §§ 4 und 33 bzw. 38.

Als anrechenbare Kosten sind für die Grundleistungen bei Gebäuden und Innenräume anzusetzen:

- die **Kosten der Baukonstruktion**
- die **Kosten für Technische Anlagen**, die der Architekt nicht fachlich plant oder deren Ausführung er nicht fachlich überwacht,
 1. vollständig bis zu einem Betrag von 25 Prozent der sonstigen anrechenbaren Kosten und
 2. zur Hälfte mit dem Betrag, der 25 Prozent der sonstigen anrechenbaren Kosten übersteigt
- **weitere Kosten** wie die für vorbereitende Maßnahmen, z.B. das Herrichten oder die nicht öffentliche Erschließung sowie Leistungen für Ausstattung und Kunstwerke **als Bestandteil der sonstigen Kosten** nur in den Fällen, in denen der Architekt diese plant, bei der Beschaffung mitwirkt oder ihre Ausführung oder ihren Einbau fachlich überwacht.



Die anrechenbaren Kosten des Objekts sind nach allgemein anerkannten Regeln der Technik oder nach Verwaltungsvorschriften auf der Grundlage ortsüblicher Preise zu ermitteln. Die **DIN 276 Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau** ist in der in der Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1: 2008-12) anzuwenden. Für die Honorarermittlung werden die Kosten der Kostenberechnung oder, soweit diese nicht vorliegt, die der Kostenschätzung zugrunde gelegt.

- „**Kostenberechnung**“ ist eine 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 die Kostenberechnung auf der Grundlage der DIN 276 erstellt, müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen bis zur zweiten Ebene der Kostengliederung ermittelt werden.
- „**Kostenschätzung**“ ist eine überschlägige Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Vorplanung; sie ist die vorläufige Grundlage für Finanzierungsüberlegungen; ihr liegen Vorplanungsergebnisse, Mengenschätzungen, erläuternde Angaben zu den planerischen Zusammenhängen, Vorgängen und Bedingungen sowie Angaben zum Baugrundstück und zur Erschließung zugrunde; wird die Kostenschätzung auf der Grundlage der DIN 276 erstellt, müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen bis zur ersten Ebene der Kostengliederung ermittelt werden.

Die auf die Kosten bei der Herstellung von Objekten entfallende Umsatzsteuer ist nicht Bestandteil der anrechenbaren Kosten.

Für Planungsleistungen bei bestehenden Objekten ist der **Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz** bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Mitzuverarbeitende Bausubstanz ist der Teil des zu planenden Objekts, der bereits durch Bauleistungen hergestellt ist und durch Planungs- oder Überwachungsleistungen technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird. Die DIN 276 sieht für Bauprojekte im Bestand vor, dass der Wert vorhandener Bausubstanz und wiederverwendeter Teile zu berücksichtigen und bei den betreffenden Kostengruppen gesondert auszuweisen ist. Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz sind zum Zeitpunkt der Kostenberechnung oder, sofern keine Kostenberechnung vorliegt, zum Zeitpunkt der Kostenschätzung objektbezogen zu ermitteln und **schriftlich zu vereinbaren**.

Als Sonderregelung kann eine „Baukostenvereinbarung“ als Grundlage für die Honorarermittlung getroffen werden, wenn zum Zeitpunkt der Beauftragung noch keine Planungen als Voraussetzung für eine Kostenschätzung oder Kostenberechnung vorliegen. Dabei sind **nachprüfbare Baukosten** einvernehmlich festzulegen, was dies Baukostenvereinbarung in der Praxis schwierig macht.