

IV 406

Hinweise zur Vereinbarung einer Baukostenobergrenze als Beschaffenheit

1. Kostenrahmen

Vereinbarung	Vertragsmuster	ABau
§ 2.2.1 i.V.m. § 5.3.1, Abs. 1	Gebäude, Innenräume	IV 410.H F
§ 2.2.1 i.V.m. § 2.4.1, Abs. 1	Technische Ausrüstung	IV 411.H F
§ 3 (2.1), Abs. 1	Verkehrsanlagen / Ingenieurbauwerke	IV 500.V-I F
§ 2.2.1 i.V.m. § 2.4.1, Abs. 1	Freianlagen	IV 600 F

Im genehmigten Bedarfsprogramm wird der Kostenrahmen festgelegt. Diesen haben der Auftragnehmer, wie auch die anderen fachlich Beteiligten für die Leistungen der Leistungsstufe 1 (i.d.R. die Leistungsphasen Grundlagenermittlung und Vorplanung) zu beachten.

Nach Erstellung der Kostenschätzung in der Leistungsstufe 1 und der Einbeziehung der bautechnischen Beschreibung mit Mengen und Qualitäten ist eine Kontrolle des vereinbarten Kostenrahmens erforderlich.

Abweichungen von der Festlegung des Kostenrahmens aus dem Bedarfsprogramm, insbesondere eine Überschreitung, bedürfen der Erörterung mit dem Auftragnehmer. Unter Umständen kann die Baumaßnahme nicht weiter verfolgt werden, wenn eine Erhöhung der Kosten nicht begründbar ist oder zusätzliche finanzielle Mittel nicht zur Verfügung stehen.

2. Baukostenobergrenze

Vereinbarung	Vertragsmuster	ABau
§ 5.3.1, Abs. 2	Gebäude, Innenräume	IV 410.H F
§ 2.4.1, Abs. 2	Technische Ausrüstung	IV 411.H F
§ 3 (2.1), Abs. 2 und 3	Verkehrsanlagen / Ingenieurbauwerke	IV 500.V-I F
§ 2.4.1, Abs. 2	Freianlagen	IV 600 F

Voraussetzung für die weitere Beauftragung der Leistungsstufen 2 bis 5 ist die Vereinbarung der Baukostenobergrenze unter Einbeziehung der bautechnischen Beschreibung mit Mengen und Qualitäten als Beschaffenheit des Werks.

Ausgenommen von der Vereinbarung über Baukostenobergrenzen als Beschaffenheit sind Bauunterhaltungsmaßnahmen – in Abgrenzung zu Baumaßnahmen, die den Verfahren für die Aufstellung von Unterlagen nach den ergänzenden AV zu den AV § 24 LHO (ABau [III 130](#)) unterliegen.

Als Baukosten gelten die Gesamtbaukosten (Brutto) der baulichen Anlage / der Baumaßnahme ohne die Grundstücks- und Finanzierungskosten. Hinzugezogen werden die Kostengruppen 200 bis 700 (ohne Kgr. 760) nach DIN 276 (ohne Unvorhergesehenes und Rundung). Solange die Kostenberechnung nicht vorliegt, ist die Kostenschätzung zugrunde zu legen.

Die Einhaltung der Baukostenobergrenze als Beschaffenheitsvereinbarung betrifft die Kostengruppen, auf die der Auftragnehmer unmittelbar Einfluss hat. Beim Objektplaner sind dies auch alle Kostengruppen, für die nach dem Vertrag Koordinierungsverpflichtungen übertragen wurden. Es werden daher als Regelfall die Kosten der Kostengruppen 200 bis 700 (ohne Kgr. 760) zugrunde gelegt. Beim Fachplaner betrifft die Einhaltung der Baukostenobergrenze lediglich die Kostengruppen, für die ihm Leistungspflichten übertragen wurden.

Objekt- / Fachplanung	Kostengruppen nach DIN 276 als Grundlage für die Festlegung der Baukostenobergrenze <u>(Orientierungswerte, Einzelfallbetrachtung erforderlich)</u>	
Gebäude, Innenräume	Kgr. 200 bis 700 (ohne 760)	
Verkehrsanlagen	Kgr. 200 bis 700 (ohne 760)	(oder analog nach AKS oder nach Kostenwerten der aktuellen Kostenermittlung)
Ingenieurbauwerke	Kgr. 200 bis 700 (ohne 760)	
Freianlagen	Kgr. 200 bis 700 (ohne 760)	
Technische Ausrüstung	Kostengruppe 400	

Die Verantwortung der fachlich Beteiligten bleibt davon allerdings unberührt.

Nach Werksvertragsrecht ist eine Leistung grundsätzlich dann mangelfrei, wenn sie der vereinbarten Beschaffenheit der Leistung entspricht

Im Falle einer nichtbehebaren Überschreitung der als Beschaffenheit vereinbarten Baukostenobergrenze steht dem Auftraggeber ein außerordentliches Kündigungsrecht zu. Voraussetzungen für eine Kündigung aus wichtigem Grund durch den Auftraggeber und für die Durchsetzung von Schadenersatzansprüchen gegenüber dem Auftragnehmer sind:

- die Vereinbarung einer bestimmten Baukostenobergrenze,
- eine objektive Pflichtverletzung des Auftragnehmers,
- ein dem Auftragnehmer einzuräumendes Nachbesserungsrecht,
- ein eingetretener Schaden für den Auftraggeber.

3. Verwendung des Formblattes IV 406 F

Zur Vereinbarung oder Änderung einer Baukostenobergrenze ist das Formblatt [IV 406 F](#) zu verwenden. Nachdem es von beiden Vertragsparteien unterschrieben wurde, kann es dem formlosen Schreiben zur Beauftragung der Leistungsstufe 2 und / oder weiterer Leistungsstufen als Anlage beigefügt werden.

Jederzeit während der Vertragserfüllung besteht nicht nur die Möglichkeit sondern auch die beiderseitige Verpflichtung, die Baukostenobergrenze anzupassen, wenn dies durch einen vom Ergebnis der Vorplanung abweichenden Wunsch des Auftraggebers oder durch veränderte äußere Umstände sowie durch Tatsachen, die keine Seite zu vertreten hat, erforderlich wird. Dementsprechend ist über den Verursacher sowie den Umfang der Kostensteigerung Einvernehmen herzustellen.