

	Baukosten	inkl. MwSt.	Kosten
100	Grundstück		0 €
200	Herrichten und Erschließen		0 €
300	Bauwerk Baukonstruktionen		0 €
400	Bauwerk Technische Anlagen		0 €
500	Außenanlagen		0 €
600	Ausstattung und Kunstwerke		0 €
700	Baunebenkosten		0 €
	Gesamtkosten		0 €

	Einzel- Kostengruppen nach DIN 276-1 2008-12	Einzel	Gesamt
100	Grundstück (m²)		
110	Grundstückswert	0 €	
	110 Summe		0 €

120	Grundstücksnebenkosten (m²)		
121	Vermessungsgebühren	0 €	
	sind hier noch Kosten offen?		
	wenn die Grenzsteine nicht liegen wie eingetragen, entstehen Kosten		
122	Gerichtsgebühren	0 €	
	ergeben sich aus dem endgültigen Verkaufspreis (Notar)		
123	Notariatsgebühren	0 €	
	ergeben sich aus dem endgültigen Verkaufspreis (Notar)		
124	Maklerprovision	0 €	
	ergeben sich aus dem endgültigen Verkaufspreis (zwischen 5 und 8%)		
125	Grunderwerbsteuer	0 €	
	vom endgültigen Verkaufspreis = 6,5% an das Finanzamt		
126	Wertermittlung	0 €	
	wenn wir das Exposee erstellen und die Verhandlungen führen, berechnen wir ein Honorar von 2,5%		
	Hierbei ist zu berücksichtigen, dass wir den tatsächlichen Wert der Immobilie ermitteln. Selbstverständlich werden wir in Ihrem Interesse handeln und Ihnen die Immobilie so günstig wie möglich beschaffen. Wenn es Gründe für Preisminderungen gibt, WIR FINDEN DIESE. Falls nicht, haben Sie die Gewissheit für Ihr Geld eine entsprechende Gegenleistung zu bekommen.		
127	Genehmigungsgebühren	0 €	
	prüfen ob hier noch etwas offen ist?		
128	Bodenordnung und Grenzregulierung	0 €	
	liegen die Grenzsteine wie in der aktuellen Flurkarte eingetragen?		
129	Grundstückskosten, sonstiges	0 €	
	sind sämtliche Erschließungskosten bezahlt?		
	hier können Sie ganz böse Überraschungen erleben. Wenn Sie ein Gebäude erwerben das auf einem Eckgrundstück steht kann sich schnell eine Strassenfront von 60 bis 100m ergeben. Bis zu 80% sind von den Anliegern zu zahlen. Was kostet 1m kpl. Strasse mit Bürgersteig usw.? Beträge von 1.000,- bis 3.000,- (je Meter) kommen da schnell zusammen. Beträgt Ihre Front 50m, dann sind Sie mal eben mit 40.000,- Euro dabei.		
	120 Summe		0 €

130	Freimachen (m²)		
131	Abfindungen	0 €	
132	Ablösen dinglicher Rechte	0 €	

139	Freimachen, sonstiges	0 €	
	130 Summe		0 €
	100 Summe gesamt:		0 €

200	Herrichten und Erschließen		
210	Herrichten (m²)		
211	Sicherungsmaßnahmen	0 €	
212	Abbruchmaßnahmen	0 €	
213	Altlastenbeseitigung	0 €	
214	Herrichten der Geländeoberflächen	0 €	
219	Herrichten, sonstiges	0 €	
	210 Summe		0 €
220	Öffentliche Erschließung (m²)		
221	Abwasserentsorgung	0 €	
222	Wasserversorgung	0 €	
223	Gasversorgung	0 €	
224	Fernwärmeversorgung	0 €	
225	Stromversorgung	0 €	
226	Telekommunikation	0 €	
227	Verkehrerschließung	0 €	
228	Abfallentsorgung	0 €	
229	Öffentliche Erschließung, sonstiges	0 €	
	220 Summe		0 €
230	Nichtöffentliche Erschließung (m²)	0 €	
	230 Summe		0 €
240	Ausgleichsabgaben (m²)	0 €	
	240 Summe		0 €
250	Übergangsmaßnahmen (m²)		
251	Provisorien	0 €	
252	Auslagerungen	0 €	
	250 Summe		0 €
	200 Summe gesamt:		0 €
300	Bauwerk Baukonstruktionen		
310	Baugrube		
311	Baugrubenherstellung (m ³)	0 €	
312	Umschießungsarbeiten (m ²)	0 €	
313	Wasserhaltung (m ²)	0 €	
319	Baugrube, sonstiges (m ³)	0 €	
	310 Summe		0 €
320	Gründung (m²)		
321	Baugrundverbesserung	0 €	
322	Flachgründungen	0 €	
323	Tiefgründungen	0 €	
324	Unterböden und Bodenplatten	0 €	
325	Bodenbeläge	0 €	
326	Bauwerksabdichtungen	0 €	
327	Dränagen	0 €	
329	Gründung, sonstiges	0 €	
	320 Summe		0 €
330	Außenwände (m²)		
331	Tragende Außenwände	0 €	
332	Nichttragende Außenwände	0 €	
333	Außenstützen	0 €	
334	Außentüren und -fenster	0 €	

335	Außenwandbekleidungen außen	0 €	
336	Außenwandbekleidungen innen	0 €	
337	Außenwandelemente	0 €	
338	Sonnenschutz	0 €	
339	Außenwände, sonstiges	0 €	
	330 Summe		0 €
340	Innenwände (m²)		
341	Tragende Innenwände	0 €	
342	Nichttragende Innenwände	0 €	
343	Innenstützen	0 €	
344	Innentüren und -fenster	0 €	
345	Innenwandbekleidungen	0 €	
346	Innenwandelemente	0 €	
349	Innenwände, sonstiges	0 €	
	340 Summe		0 €
350	Decken (m²)		
351	Deckenkonstruktionen	0 €	
352	Deckenbeläge	0 €	
353	Deckenbekleidungen	0 €	
359	Decken, sonstiges	0 €	
	350 Summe		0 €
360	Dächer (m²)		
361	Dachkonstruktionen	0 €	
362	Dachfenster, Dachöffnungen	0 €	
363	Dachbeläge	0 €	
364	Dachbekleidungen	0 €	
369	Dächer, sonstiges	0 €	
	360 Summe		0 €
370	Konstruktive Einbauten (m² BGF)		
371	Allgemeine Einbauten	0 €	
372	Besondere Einbauten	0 €	
379	Konstruktive Einbauten, sonstiges	0 €	
	370 Summe		0 €
390	Sonstige Maßnahmen (m² BGF)		
391	Baustelleneinrichtung	0 €	
392	Gerüste	0 €	
393	Sicherungsmaßnahmen	0 €	
394	Abbruchmaßnahmen	0 €	
395	Instandsetzungen	0 €	
396	Materialentsorgung	0 €	
397	Zusätzliche Maßnahmen	0 €	
398	Provisorische Baukonstruktionen	0 €	
399	Sonstige Maßnahmen, sonstiges	0 €	
	390 Summe		0 €
	300 Bauwerk Baukonstruktionen Summe		0 €
400	Bauwerk Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen (m² BGF)		
411	Abwasseranlagen	0 €	
412	Wasseranlagen	0 €	
413	Gasanlagen	0 €	
414	Feuerlöschanlagen	0 €	
419	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen, sonstiges	0 €	
	410 Summe		0 €
420	Wärmeversorgungsanlagen (m² BGF)		
421	Wärmeerzeugungsanlagen	0 €	

422	Wärmeverteilernetze	0 €	
423	Raumheizflächen	0 €	
429	Wärmeversorgungsanlagen, sonstiges	0 €	
	420 Summe		0 €
430	Lufttechnische Anlagen (m² BGF)		
431	Lüftungsanlagen	0 €	
432	Teilklimaanlagen	0 €	
433	Klimaanlagen	0 €	
434	Kälteanlagen	0 €	
439	Lufttechnische Anlagen, sonstiges	0 €	
	430 Summe		0 €
440	Starkstromanlagen (m² BGF)		
441	Hoch- und Mittelspannungsanlagen	0 €	
442	Eigenstromversorgungsanlagen	0 €	
443	Niederspannungsschaltanlagen	0 €	
444	Niederspannunginstallationsanlagen	0 €	
445	Beleuchtungsanlagen	0 €	
446	Blitzschutz- und Erdungsanlagen	0 €	
449	Starkstromanlagen, sonstiges	0 €	
	440 Summe		0 €
450	Fernmelde-, Informationstechnische Anlagen (m² BGF)		
451	Telekommunikationsanlagen	0 €	
452	Such- und Signalanlagen	0 €	
453	Zeitdienstanlagen	0 €	
454	Elektroakustische Anlagen	0 €	
455	Fernseh- und Antennenanlagen	0 €	
456	Gefahren- und Alarmanlagen	0 €	
457	Übertragungsnetze	0 €	
459	Fernmelde-, Informationstechnische Anlagen, sonstiges	0 €	
	450 Summe		0 €
460	Förderanlagen (m² BGF)		
461	Aufzugsanlagen	0 €	
462	Fahrtreppen, Fahrsteige	0 €	
463	Befahranlagen	0 €	
464	Transportanlagen	0 €	
465	Krananlagen	0 €	
469	Förderanlagen, sonstige	0 €	
	460 Summe		0 €
470	Nutzungsspezifische Anlagen (m² BGF)		
471	Küchentechnische Anlagen	0 €	
472	Wäscherei- und Reinigungsanlagen	0 €	
473	Medienversorgungsanlagen	0 €	
474	Medizintechnische Anlagen	0 €	
475	Feuerlöschanlagen	0 €	
476	Badetechnische Anlagen	0 €	
477	Prozesswärme-, kälte- und -luftanlagen	0 €	
478	Entsorgungsanlagen	0 €	
479	Nutzungsspezifische Anlagen, sonstiges	0 €	
	470 Summe		0 €
480	Gebäudeautomation (m² BGF)		
481	Automationssysteme	0 €	
482	Schaltanlagen	0 €	
483	Management- und Bedienungseinrichtungen	0 €	
484	Raumautomationssysteme	0 €	
485	Übertragungsnetze	0 €	

489	Gebäudeautomation, sonstiges	0 €	
	480 Summe		0 €
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen (m² BGF)		
491	Baustelleneinrichtung	0 €	
492	Gerüste	0 €	
493	Sicherungsmaßnahmen	0 €	
494	Abbruchmaßnahmen	0 €	
495	Instandsetzungen	0 €	
496	Materialentsorgung	0 €	
497	Zusätzliche Maßnahmen	0 €	
498	Provisorische technische Anlagen	0 €	
499	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen, sonstige	0 €	
	490 Summe		0 €
	400 Bauwerk-Technische Anlagen, Summe		0 €
500	Außenanlagen		
510	Geländeflächen (m²)		
511	Oberbodenarbeiten	0 €	
512	Bodenarbeiten	0 €	
519	Geländeflächen, sonstiges	0 €	
	510 Summe		0 €
520	Befestigte Flächen (m²)		
521	Wege	0 €	
522	Straßen	0 €	
523	Plätze, Höfe	0 €	
524	Stellplätze	0 €	
525	Sportplatzflächen	0 €	
526	Spielplatzflächen	0 €	
527	Gleisanlagen	0 €	
529	Befestigte Flächen, sonstiges	0 €	
	520 Summe		0 €
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen (m²)		
531	Einfriedigungen	0 €	
532	Schutzkonstruktionen	0 €	
533	Mauern und Wände	0 €	
534	Rampen, Treppen, Tribünen	0 €	
535	Überdachungen	0 €	
536	Brücken, Stege	0 €	
537	Kanal- und Schachtbauanlagen	0 €	
538	Wasserbauliche Anlagen	0 €	
539	Baukonstruktionen in Außenanlagen, sonstiges (Grundstücksfl.)	0 €	
	530 Summe		0 €
540	Technische Anlagen in Außenanlagen (m² nach Grundstücksfläche)		
541	Abwasseranlagen	0 €	
542	Wasseranlagen	0 €	
543	Gasanlagen	0 €	
544	Wärmeversorgungsanlagen	0 €	
545	Lufttechnische Anlagen	0 €	
546	Starkstromanlagen	0 €	
547	Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen	0 €	
548	Nutzungsspezifische Anlagen	0 €	
549	Technische Anlage in Außenanlagen, sonstige	0 €	
	540 Summe		0 €
550	Einbauten in Außenanlagen (m² nach Grundstücksfläche)		
551	Allgemeine Einbauten	0 €	
552	Besondere Einbauten	0 €	

559	Einbauten in Außenanlagen, sonstiges	0 €	
	550 Summe		0 €
560	Wasserflächen (m²)		
561	Abdichtungen	0 €	
562	Bepflanzungen	0 €	
569	Wasserflächen, sonstiges	0 €	
	560 Summe		0 €
570	Pflanz- und Saatflächen (m²)		
571	Oberbodenarbeiten	0 €	
572	Vegetationstechnische Bodenbearbeitung	0 €	
573	Sicherungsbauweisen	0 €	
574	Pflanzen	0 €	
575	Rasen und Ansaaten	0 €	
576	Begrünung unbebauter Flächen	0 €	
579	Pflanz- und Saatflächen, sonstiges	0 €	
	570 Summe		0 €
590	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen (m² nach Grundstücksfläche)		
591	Baustelleneinrichtung	0 €	
592	Gerüste	0 €	
593	Sicherungsmaßnahmen	0 €	
594	Abbruchmaßnahmen	0 €	
595	Instandsetzungen	0 €	
596	Materialentsorgung	0 €	
597	Zusätzliche Maßnahmen	0 €	
598	Provisorische Außenanlagen	0 €	
599	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen, sonstiges	0 €	
	590 Summe		0 €
	500 Außenanlagen, Summe		0 €
600	Ausstattung und Kunstwerke		
610	Ausstattung (m² BGF)		
611	Allgemeine Ausstattung	0 €	
612	Besondere Ausstattung	0 €	
619	Ausstattung, sonstiges	0 €	
	610 Summe		0 €
620	Kunstwerke (m² BGF)		
621	Kunstobjekte	0 €	
622	Künstlerisch gestaltete Bauteile des Bauwerkes	0 €	
623	Künstlerisch gestaltete Bauteile der Außenanlagen (m ² nach Grundstücksfläche)	0 €	
629	Kunstwerke, sonstiges	0 €	
	620 Summe		0 €
	600 Ausstattung und Kunstwerke, Summe		0 €
700	Baunebenkosten		
710	Bauherrenaufgabe (m² BGF)		
711	Projektleitung	0 €	
712	Bedarfsplanung	0 €	
713	Projektsteuerung	0 €	
719	Bauherrenaufgaben, sonstiges	0 €	
	710 Summe		0 €
720	Vorbereitung der Objektplanung (m² BGF)		
721	Untersuchungen	0 €	
722	Wertermittlungen	0 €	
723	Städtebauliche Leistungen	0 €	
724	Landschaftplanerische Leistungen	0 €	
725	Wettbewerbe	0 €	
729	Vorbereitung der Objektplanung, sonstiges	0 €	

	720 Summe		0 €
730	Architekten- und Ingenieurleistungen (m² BGF)		
731	Gebäudeplanung	0 €	
732	Freianlagenplanung	0 €	
733	Raumbildende Ausbauten	0 €	
734	Ingenieurbauten und Verkehrsanlagen	0 €	
735	Tragwerksplanung	0 €	
736	Planung der Technische Ausrüstung	0 €	
739	Architekten- und Ingenieurleistungen, sonstiges	0 €	
	730 Summe		0 €
740	Gutachten und Beratung (m² BGF)		
741	Thermische Bauphysik	0 €	
742	Schallschutz und Raumakustik	0 €	
743	Bodenmechanik, Erd- und Grundbau	0 €	
744	Vermessung	0 €	
745	Lichttechnik, Tageslichttechnik	0 €	
746	Brandschutz	0 €	
747	Sicherheits- und Gesundheitsschutz	0 €	
748	Umweltschutz, Altlasten	0 €	
749	Gutachten und Beratung, sonstiges	0 €	
	740 Summe		0 €
750	Künstlerische Leistung (m² BGF)		
751	Kunstwettbewerbe	0 €	
752	Honorare	0 €	
759	Künstlerische Leistung, sonstiges	0 €	
	750 Summe		0 €
760	Finanzierungskosten (m² BGF)		
761	Finanzierungsbeschaffung	0 €	
762	Fremdkapitalzinsen	0 €	
763	Eigenkapitalzinsen	0 €	
769	Finanzierungskosten, sonstiges	0 €	
	760 Summe		0 €
770	Allgemeine Baunebenkosten (m² BGF)		
771	Prüfungen, Genehmigungen und Abnahmen	0 €	
772	Bewirtschaftungskosten	0 €	
773	Bemusterungskosten	0 €	
774	Betriebskosten während der Baukosten	0 €	
775	Versicherungen	0 €	
779	Allgemeine Baunebenkosten, sonstiges	0 €	
	770 Summe		0 €
790	Sonstige Baunebenkosten (m² BGF)	0 €	
	790 Summe		0 €
	700 Baunebenkosten, Summe		0 €

*****ENDE*****

Anmerkung zu DIN 276 + DIN 277-3:

Die einheitlichen Kostenzuteilungen nach DIN 276 und Mengeneinheiten nach DIN 277-3 dienen in erster Linie zur Kostenauswertung der Bauleistungen zu einer Mengeneinheit.

Beispiel für die Auswertung der Baukosten

Spalte C

Spalte D

Spalte E

Spalte F

400	Bauwerk Technische Anlagen					
410	Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen (m ² BGF)			m ² BGF/€		
411	Abwasseranlagen	m ² BGF	150	42,57	6.385 €	
412	Wasseranlagen	m ² BGF	150	35,00	5.250 €	
413	Gasanlagen	m ² BGF	150	78,00	11.700 €	
414	Feuerlöschanlagen	m ² BGF	150	1,00	150 €	
419	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen, sonstiges	m ² BGF	150	1,00	150 €	
	410 Summe	m ² BGF	150	157,57	23.635 €	23.635 €

Beispiel 1: Nach Zusammenstellung der Kosten werden diese in Spalte F eingetragen. Die Mengeneinheit wird hier nach DIN 277-3 vorgegeben, Bruttogrundfläche/qm. Die Bruttogrundflächen werden nach DIN 277-1 ermittelt. Zur Auswertung der Kosten werden lediglich die Summen in Spalte F durch Spalte D geteilt. Mit diesen Kostenwerten aus Spalte E (blau) können Kosten mit anderen Bauten verglichen werden oder in der Vorplanung für neue BV ohne aufwendige Kostenermittlungen eingesetzt werden.

Eine weitere Gliederungssystematik sieht die DIN 277-3 in den Technischen Anlagen vor.

Beispiel 2: Hier werden die Kosten der Abwasseranlagen nochmals unterteilt.

400	Bauwerk Technische Anlagen					
410	Abwasser-, Wasser- und Gasanlagen (m ² BGF)					
411	Abwasseranlagen					
	1 Abwasserleitungen	m	25	30,00	750 €	
	2 Grundleitungen	m	22	105,00	2.310 €	
	3 AW-Sammelanlagen	St	1	1500,00	1.500 €	
	4 Abscheider	St	1	375,00	375 €	
	5 Hebeanlagen	St	1	1450,00	1.450 €	
	411 Summe					6.385 €

Je nach eigenem Bedarf lassen sich die Kosten so präzise ermitteln und unterteilen.

Kostenplanung in der Übersicht
2.1 Kosten im Bauwesen Aufwendungen für Güter, Leistungen, Steuern und Abgaben, die für die Planung und Ausführung von Bauprojekten notwendig sind.
2.1 Kostenplanung Gesamtheit aller Maßnahmen, von der Kostenermittlung über Kostenkontrolle bis zur Kostensteuerung.
2.3 Kostenvorgabe Festlegen der Kosten als Obergrenze für das Projekt.
2.4 Kostenermittlung Kostenschätzung und Kostenabrechnung der entsprechenden Planungsphasen und Baufortschritt.
2.4.1 Kostenrahmen Kostenermittlung auf Grundlage der Bedarfsplanung.
2.4.2 Kostenschätzung

Kostenermittlung auf Grundlage der Vorplanung.

2.4.3 Kostenberechnung

Kostenermittlung auf Grundlage der Entwurfsplanung.

2.4.4 Kostenanschlag

Kostenermittlung auf Grundlage der Ausschreibung

2.4.5 Kostenfeststellung

Kostenermittlung auf Grundlage der tatsächlichen Kosten.

2.5 Kostenkontrolle

Vergleichen der tatsächlichen Kosten mit früheren Kostenvorgaben und Kostenschätzungen.

2.6 Kostensteuerung

Eingreifen in die Projektausführung zur Erhaltung der Kostenvorgaben Kostenvorgaben.

2.7 Kostenkennwert

Wert, der das Verhältnis von Kosten zu einer Bezugseinheit darstellt

2.8 Kostengliederung

Ordnungsstruktur nach Kostengruppen

2.9 Kostengruppen

Zusammenfassung der Kosten, die der jeweiligen Kostengruppe zugehören.

2.10 Gesamtkosten

Summe aller Kostengruppen.

2.11 Bauwerkskosten

Kosten der Kostengruppe 300 + 400

2.12 Kostenprognose

Ermittlung der Kosten auf den Zeitpunkt der Fertigstellung.

2.13 Kostenrisiko

Unsicherheiten zwischen Kostenschätzungen und Kostenermittlungen.