



Kostengliederung der berücksichtigungsfähigen Kosten für die Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden mit Hinweisen

Ort/Straße:

Eigentümer:

Kostenzusammenstellung in € nach der DIN 276

Kostengruppe	Kostenschätzung €	Kostenfeststellung €
100 Grundstück		
200 Vorbereitenden Maßnahmen (Herrichten und Erschließen)		
300 Bauwerk – Baukonstruktion *		
400 Bauwerk – Techn. Anlagen *		
500 Außenanlagen und Freiflächen		
600 Ausstattung u. Kunstwerke		
700 Baunebenkosten		
Zwischensumme		
Abzgl. Pauschalbetrag -10% für unterlassene Instandsetzung		
Gesamtkosten		

Im Auftrag:

.....
Nohfelden, den

.....
(Unterschrift)
Gemeinde Nohfelden

* siehe auch Hinweise auf Seite 14



Kostengruppen nach der DIN 276		Kostenschätzung €	Kostenfeststellung €
100	Grundstück		
110	Grundstückswert ¹⁾	-----	-----
120	Grundstücksnebenkosten ¹⁾	-----	-----
121	Vermessungsgebühren ¹⁾	-----	-----
122	Gerichtsgebühren ¹⁾	-----	-----
123	Notargebühren ¹⁾	-----	-----
124	Grunderwerbssteuer ¹⁾	-----	-----
125	Untersuchungen ¹⁾	-----	-----
126	Wertermittlungen ¹⁾	-----	-----
127	Genehmigungsgebühren ¹⁾	-----	-----
128	Bodenordnung ¹⁾	-----	-----
129	Grundstücksnebenkosten, sonstiges ¹⁾	-----	-----
130	Rechte Dritter ²⁾		
131	Abfindungen ²⁾		
132	Ablösen dinglicher Rechte ²⁾		
139	Freimachen, sonstiges ²⁾		



200	Vorbereitende Maßnahmen: Herrichten und Erschließen		
210	Herrichten		
211	Sicherungsmaßnahmen		
212	Abbruchmaßnahmen		
213	Altlastenbeseitigung ²⁾		
214	Herrichten der Geländeoberfläche ²⁾		
219	Herrichten, sonstiges ²⁾		
220	Öffentliche Erschließung ¹⁾	-----	-----
221	Abwasserentsorgung ¹⁾	-----	-----
222	Wasserversorgung ¹⁾	-----	-----
223	Gasversorgung ¹⁾	-----	-----
224	Fernwärmeversorgung ¹⁾	-----	-----
225	Stromversorgung ¹⁾	-----	-----
226	Telekommunikation ¹⁾	-----	-----
227	Verkehrerschließung ¹⁾	-----	-----
229	Öffentliche Erschließung, sonstiges ¹⁾	-----	-----
230	Nichtöffentliche Erschließung ¹⁾	-----	-----
240	Ausgleichsmaßnahmen und -abgaben ³⁾		



300	Bauwerk — Baukonstruktionen		
310	Baugrube / Erdbau		
311	Herstellung		
312	Umschließung		
313	Wasserhaltung		
319	Baugrube, sonstiges		
320	Gründung, Unterbau		
321	Baugrundverbesserung		
322	Flachgründungen und Bodenplatten		
323	Tiefgründungen		
324	Gründungsbeläge		
325	Abdichtungen und Bekleidungen		
326	Dränagen		
329	Gründung, Unterbau, sonstiges		
330	Außenwände / Vertikale Baukonstruktionen, außen		
331	Tragende Außenwände		
332	Nichttragende Außenwände		
333	Außenstützen		
334	Außenwandöffnungen		
335	Außenwandbekleidungen, außen		
336	Außenwandbekleidungen, innen		
337	Elementierte Außenwandkonstruktionen		
338	Lichtschutz zur KG330 ²⁾		
339	Außenwände / Vertikale Baukonstruktionen, außen, sonstiges		
340	Innenwände / Vertikale Baukonstruktionen, innen		
341	Tragende Innenwände		
342	Nichttragende Innenwände		
343	Innenstützen		
344	Innenwandöffnungen		
345	Innenwandbekleidungen		
346	Elementierte Innenwandöffnungen		
349	Innenwände / Vertikale Baukonstruktionen, innen, sonstiges		
350	Decken / Horizontale Baukonstruktionen		
351	Deckenkonstruktionen		
352	Deckenöffnungen		



353	Deckenbeläge		
354	Deckenbekleidungen		
355	Elementierte Deckenkonstruktionen		
359	Decken / Horizontale Deckenkonstruktionen, sonstiges		
360	Dächer		
361	Dachkonstruktionen		
362	Dachöffnungen		
363	Dachbeläge		
364	Dachbekleidungen		
369	Dächer, sonstiges		
380	Baukonstruktive Einbauten		
381	Allgemeine Einbauten ²⁾		
382	Besondere Einbauten ¹⁾	-----	-----
389	Baukonstruktive Einbauten, sonstiges ¹⁾	-----	-----
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen		
391	Baustelleneinrichtung		
392	Gerüste		
393	Sicherungsmaßnahmen		
394	Abbruchmaßnahmen		
395	Instandsetzungen		
396	Materialentsorgung		
397	Zusätzliche Maßnahmen ²⁾		
398	Provisorische Baukonstruktionen ²⁾		
399	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen ²⁾		



400	Bauwerk — Technische Anlagen		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen		
411	Abwasseranlagen		
412	Wasseranlagen ⁶⁾		
413	Gasanlagen		
419	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen, sonstiges ²⁾		
420	Wärmeversorgungsanlagen		
421	Wärmeerzeugungsanlagen		
422	Wärmeverteilnetze		
423	Raumheizflächen		
429	Wärmeversorgungsanlagen, sonstiges ²⁾		
430	Raumluftechnische Anlagen		
431	Lüftungsanlagen ⁷⁾		
432	Teilklimaanlagen ⁷⁾		
433	Klimaanlagen ⁷⁾		
434	Kälteanlagen ⁷⁾		
439	Raumluftechnische Anlagen, sonstiges ²⁾		
440	Elektrische Anlagen		
441	Hoch- und Mittelspannungsanlagen ⁷⁾		
442	Eigenstromversorgungsanlagen ¹⁾	-----	-----
443	Niederspannungsschaltanlagen		
444	Niederspannungsinstallationsanlagen		
445	Beleuchtungsanlagen ⁹⁾		
446	Blitzschutz- und Erdungsanlagen		
449	Elektrische Anlagen, sonstiges ²⁾		
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen		
451	Telekommunikationsanlagen ¹⁰⁾		
452	Such- und Signalanlagen ¹⁰⁾		
453	Zeitdienstanlagen ¹⁾	-----	-----
454	Elektroakustische Anlagen ¹⁾	-----	-----
455	Audiovisuelle Medien- und Antennenanlagen ¹⁰⁾		
456	Gefahrenmelde- und Alarmanlagen ¹⁰⁾		
457	Datenübertragungsnetze ¹⁰⁾		
459	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen, sonstiges ²⁾		
460	Förderanlagen		
461	Aufzugsanlagen ²⁾		



462	Fahrtreppen, Fahrsteige ²⁾		
463	Befahranlagen ¹⁾	-----	-----
464	Transportanlagen ¹⁾	-----	-----
465	Krananlagen ¹⁾	-----	-----
469	Förderanlagen, sonstiges ¹⁾	-----	-----
470	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen 1)	-----	-----
471	Küchentechnische Anlagen ¹⁾	-----	-----
472	Wäscherei-, Reinigungs- und badetechnische Anlagen ¹⁾	-----	-----
473	Medienversorgungsanlagen, Medizin- und labortechnische Anlagen ¹⁾	-----	-----
474	Feuerlöschanlagen ²⁾	-----	-----
475	Prozesswärme-, kälte- und -luftanlagen ¹⁾	-----	-----
476	Weitere nutzungsspezifische Anlagen ¹⁾	-----	-----
477	Verfahrenstechnische Anlagen, Wasser, Abwasser, Gase ¹⁾	-----	-----
478	Verfahrenstechnische Anlagen, Feststoffe, Wertstoffe, Abfälle ¹⁾	-----	-----
479	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen, sonstiges ¹⁾	-----	-----
480	Gebäude- und Anlagenautomation ¹⁾	-----	-----
481	Automationseinrichtungen ¹⁾	-----	-----
482	Schaltschränke, Automationsschwerpunkte ¹⁾	-----	-----
483	Automationsmanagement ¹⁾	-----	-----
484	Kabel, Leitungen und Verlegesysteme ¹⁾	-----	-----
485	Datenübertragungsnetze ¹⁾	-----	-----
489	Gebäude- und Anlagenautomation, sonstiges ¹⁾	-----	-----
490	Sonst. Maßnahmen f. Technische Anlagen		
491	Baustelleneinrichtung		
492	Gerüste		
493	Sicherungsmaßnahmen		
494	Abbruchmaßnahmen		
495	Instandsetzungen		
496	Materialentsorgung		
497	Zusätzliche Maßnahmen ²⁾		
498	Provisorische technische Anlagen ²⁾		
499	Sonst. Maßnahmen f. Techn. Anlagen, sonstiges ²⁾		



500	Außenanlagen und Freiflächen		
510	Erdbau		
511	Herstellung ¹⁾		
512	Umschließung ¹⁾		
519	Erdbau, sonstiges ¹⁾	-----	-----
520	Gründung, Unterbau		
530	Oberbau, Deckschichten		
531	Wege ²⁾		
532	Straßen ²⁾		
533	Plätze, Höfe, Terrassen ¹²⁾		
534	Stellplätze ¹²⁾		
535	Sportplatzflächen ¹⁾	-----	-----
536	Spielplatzflächen ¹⁾	-----	-----
537	Gleisanlagen ¹⁾	-----	-----
539	Oberbau, Deckschichten, sonstiges ¹⁾	-----	-----
540	Baukonstruktionen		
541	Einfriedungen ¹¹⁾		
542	Schutzkonstruktionen ¹¹⁾		
543	Wandkonstruktionen ¹¹⁾		
544	Rampen ²⁾ , Treppen ²⁾ , Tribünen ¹⁾		
545	Überdachungen ²⁾		
546	Stege ²⁾		
547	Kanal- und Schachtkonstruktionen ¹⁾	-----	-----
548	Wasserbecken ¹⁾	-----	-----
549	Baukonstruktionen, sonstiges ²⁾		
550	Technische Anlagen		
551	Abwasseranlagen ²⁾		
552	Wasseranlagen ²⁾		
553	Anlagen für Gase und Flüssigkeiten ²⁾		
554	Wärmeversorgungsanlagen ²⁾		
555	Raumlufttechnische Anlagen ²⁾		
556	Elektrische Anlagen ²⁾		
557	Kommunikations, sicherheits- und informationstechnische Anlagen, Automation ²⁾		
558	Nutzungsspezifische Anlagen ¹⁾	-----	-----
559	Technische Anlagen, sonstiges ¹⁾	-----	-----
560	Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen ¹⁾	-----	-----



561	Allgemeine Einbauten ¹⁾	-----	-----
562	Besondere Einbauten ¹⁾	-----	-----
569	Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen, sonstiges ¹⁾	-----	-----
570	Vegetationsflächen		
571	Vegetationstechnische Bodenbearbeitung ¹⁾		
572	Sicherungsbauweisen ¹⁾		
575	Pflanzflächen ¹⁾		
576	Rasen- und Saatflächen ¹⁾		
579	Vegetationsflächen, sonstiges ¹⁾		
580	Wasserflächen		
581	Befestigungen ²⁾		
582	Abdichtungen ²⁾		
583	Bepflanzungen ²⁾		
589	Wasserflächen, sonstiges ²⁾		
590	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen und Freiflächen		
591	Baustelleneinrichtung ²⁾		
592	Gerüste ²⁾		
593	Sicherungsmaßnahmen ²⁾		
594	Abbruchmaßnahmen ¹³⁾		
595	Instandsetzungen ²⁾		
596	Materialentsorgung ²⁾		
597	Zusätzliche Maßnahmen ²⁾		
598	Provisorische Außenanlagen und Freiflächen ²⁾		
599	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen und Freiflächen, sonstiges ¹⁾	-----	-----



600	Ausstattung und Kunstwerke		
610	Allgemeine Ausstattung ¹⁾	-----	-----
620	Besondere Ausstattung ¹⁾	-----	-----
640	Künstlerische Ausstattung ¹⁾	-----	-----



700	Baunebenkosten		
710	Bauherrenaufgaben		
711	Projektleitung ¹⁵⁾		
712	Bedarfsplanung ¹⁾	-----	-----
713	Projektsteuerung ¹⁾	-----	-----
719	Bauherrenaufgaben, sonstiges ¹⁾	-----	-----
720	Vorbereitung der Objektplanung		
721	Untersuchungen ¹⁶⁾		
722	Wertermittlungen ¹⁾	-----	-----
723	Städtebauliche Leistungen ¹⁾	-----	-----
724	Landschaftsplanerische Leistungen ¹⁾	-----	-----
725	Wettbewerbe ¹⁾	-----	-----
729	Vorbereitung der Objektplanung, sonstiges ¹⁾	-----	-----
730	Objektplanung ¹⁷⁾		
731	Gebäude und Innenräume ¹⁷⁾		
732	Freianlagen ^{2) 17)}		
733	Ingenieurbauwerke ^{2) 17)}		
734	Verkehrsanlagen ^{2) 17)}		
739	Sonstiges zur Objektplanung, sonstiges ¹⁾	-----	-----
740	Fachplanung ¹⁷⁾		
741	Tragwerksplanung ²⁾		
742	Technische Ausrüstung ²⁾		
743	Bauphysik ²⁾		
745	Ingenieurvermessung		
746	Lichttechnik, Tageslichttechnik ²⁾		
747	Brandschutz ²⁾		
748	Altlasten, Kampfmittel, kulturhistorische Funde ²⁾		
749	Fachplanung, sonstiges ¹⁾	-----	-----
750	Künstlerische Leistungen ¹⁾	-----	-----
751	Kunstwettbewerbe ¹⁾	-----	-----
752	Honorare ¹⁾	-----	-----
759	Künstlerische Leistungen, sonstiges ¹⁾	-----	-----
760	Allgemeine Baunebenkosten		
761	Gutachten und Beratung		
762	Prüfung, Genehmigungen, Abnahmen		
763	Bewirtschaftungskosten ¹⁾	-----	-----
764	Bemusterungskosten ¹⁾	-----	-----



765	Betriebskosten nach der Abnahme ¹⁾	-----	-----
766	Versicherungen ¹⁾	-----	-----
769	Allgemeine Baunebenkosten, sonstiges ¹⁸⁾		
790	Sonstige Baunebenkosten ²⁾		

Hinweis zu den Kosten der Kostengruppen Nummern 300 und 400:

Ausführungsorientierte Gliederung der Kosten

Soweit es die Umstände des Einzelfalls zulassen (z. B. im Wohnungsbau) oder erfordern (z. B. bei Modernisierungen), können die Kosten nach der DIN 276 ausfahrungsorientiert gegliedert werden, indem die Kostengruppen nach herstellungsgemäßen Gesichtspunkten unterteilt werden. Hierfür kann die Gliederung in Leistungsbereiche entsprechend dem Standardleistungsbuch für das Bauwesen (StLB) — wie in den Erläuterungen der DIN 276 wiedergegeben — oder Standardleistungskatalog (StLK) oder eine Gliederung entsprechend anderen ausfahrungs- bzw. gewerkeorientierte Strukturen verwendet werden.

Im Falle einer solchen ausfahrungsorientierten Gliederung sind die Kosten der Kostengruppen Nummern 300 und 400 in der Kostenzusammenstellung darzustellen.

- 1) Nicht berücksichtigungsfähig.
- 2) Nur in begründeten Einzelfällen berücksichtigungsfähig.
- 3) Berücksichtigungsfähig sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Beträge.
- 4) Parkettarbeiten sind wohl nur in begründeten Einzelfällen berücksichtigungsfähig; ansonsten ist nur ortsübliche Ausführung von Bodenbelägen berücksichtigungsfähig.
- 5) Kosten für Außenanstricharbeiten sind nur berücksichtigungsfähig, sofern der Außenanstrich durch eine sonstige bauliche Maßnahme an der Außenfassade begründet ist, z.B. Anordnung neuer Fensteröffnungen oder Erneuerung Außenputz.
- 6) WC, Badewanne, Dusche, Waschbecken gelten als wesentliche Bestandteile des Gebäudes. Berücksichtigungsfähig ist die ortsübliche Ausführung.
- 7) Nur bei gewerblicher Nutzung in begründeten Einzelfällen berücksichtigungsfähig.
- 8) Berücksichtigungsfähig sind die Kosten der Grundinstallation entsprechend DIN 18 015.
- 9) Kosten für Beleuchtungskörper sind in Arbeitsstätten nur dann berücksichtigungsfähig, wenn sie der Beleuchtung allgemein genutzter Flächen (z.B. Verkehrsflächen) dienen und fest mit dem Bauwerk verbunden sind. Bei Wohngebäuden sind sie nicht berücksichtigungsfähig.
- 10) Berücksichtigungsfähig sind nur die Kosten der Grundinstallation (Kabelnetz, ohne Endgeräte)
- 11) Kosten der Kostengruppen Nummern 510 der DIN 276 berücksichtigungsfähig, sofern die Herstellung den festgesetzten Sanierungszielen entspricht.
- 12) Kosten für die Herstellung von Stellplätzen sind berücksichtigungsfähig, soweit es sich um die Herstellung notwendiger Stellplätze nach LBO handelt.
- 13) Kosten für Maßnahmen der Flächenentsiegelung sind berücksichtigungsfähig, sofern die Maßnahmen den festgesetzten Sanierungszielen entsprechen.
- 14) Kosten für Werbeanlagen oder deren Änderung sind berücksichtigungsfähig, sofern die Maßnahme den festgesetzten Sanierungszielen entspricht.
- 15) Bei Wohnnutzung nicht berücksichtigungsfähig; bei gewerblicher Nutzung in begründeten Einzelfällen berücksichtigungsfähig.
- 16) Berücksichtigungsfähig soweit es sich um Kosten der Kostengruppen Nummern 330 und 340 der DIN 276 handelt. Kosten entsprechend den Kostengruppen Nummern 370 und 640 der DIN 276 sind i.d.R. nicht berücksichtigungsfähig.
- 17) Berücksichtigungsfähig sind höchstens die Mindesthonorare laut HOAI.
- 18) Berücksichtigungsfähig sind in begründeten Einzelfällen die Kosten für Vervielfältigungen und Dokumentationen. Kosten für Post- u. Fernmeldesprechgebühren sowie Baufeiern sind nicht berücksichtigungsfähig.

Allgemeines:

Nicht berücksichtigungsfähig sind in der Regel Maßnahmen, wenn

- der Gebrauchswert des Gebäudes infolge der Modernisierung nach Beendigung der Maßnahmen weit über den Anforderungen der Sanierung liegt. So werden zum Beispiel Modernisierungsmaßnahmen, die deutlich zu einer unerwünschten Änderung der bestehenden Sozialstruktur (zum Beispiel Luxusmodernisierungen von Wohnungen) oder Gewerbestrukturen führen nur insoweit bescheinigt, als dass sie der Verpflichtung gegenüber Gemeinde entsprechen. Hierzu gehören beispielsweise auch Kosten für den Einbau eines offenen Kamins oder Kachelofens trotz bestehender Heizungsanlage, Schwimmbekken, Sauna, Bar oder ähnliche Einrichtungen,
- die Maßnahmen den anerkannten Regeln der Technik nicht entsprechen,
- der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften die Kosten selbst zu tragen hat, oder wenn er Instandsetzungen unterlassen hat oder nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten waren (s. § 177 Abs. 4 Satz 3 BauGB),
- Kosten, die von einer anderen Stelle durch einen Zuschuss gedeckt werden (s. § 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB),
- ausschließlich für Aufgaben der Denkmalpflege anfallen. Soweit es sich bei dem Gebäude um ein Baudenkmal handelt, wird auf die Möglichkeit der erhöhten Absetzung bei Baudenkmalern nach § 7i des Einkommensteuergesetzes hingewiesen; im Übrigen sind in diesen Fällen die Bestimmungen des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Die Wiedererrichtung eines Gebäudes nach historischem Vorbild nach dem Abriss sowie der Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes oder Gebäudeteils (zum Beispiel in einer Baulücke) sind keine bescheinigungsfähigen Aufwendungen nach § 7h des Einkommensteuergesetzes.

Entsteht durch die Baumaßnahmen ein steuerrechtlich selbstständiges Wirtschaftsgut, zum Beispiel eine getrennt vom Gebäude errichtete Tiefgarage oder Außenanlagen (Straßenzufahrten, Hofbefestigung, Grün- und Gartenanlagen), sind die Aufwendungen grundsätzlich nicht nach § 7h des Einkommensteuergesetzes begünstigt. Die Prüfung, ob ein selbstständiges Wirtschaftsgut entstanden ist, obliegt den Finanzbehörden.

Die Kosten für die Installation von Photovoltaikanlagen sind nicht begünstigt.

Für unterlassene Instandsetzung ist vorab ein Pauschalbetrag von 10 v.H. der anerkannten Kosten abzuziehen, es sei denn, dass der Eigentümer die unterlassene Instandsetzung nachweislich nicht zu vertreten hat.

Die Umsatzsteuer, die nach § 15 Umsatzsteuergesetz als Vorsteuer abziehbar ist, Skonti, anteilige Beiträge zur Bauwesenversicherung und sonstige Abzüge gehören nicht zu den berücksichtigungsfähigen Kosten.

Arbeitsleistungen der Eigentümer oder die Arbeitsleistung aus unentgeltlicher Beschäftigung sind nicht bescheinigungsfähig. Zu den bescheinigungsfähigen Aufwendungen gehören aber die auf begünstigte Maßnahmen entfallenden Lohn- und Gehaltskosten für eigene Arbeitnehmer, Material und Betriebskosten, Aufwendungen für Arbeitsgeräte. Genehmigungs- und Prüfungsgebühren gehören zu den Kosten der genehmigten oder geprüften Baumaßnahme.

Die Prüfung schließt keine Preis- oder Angebotskontrolle ein.