

Baunutzungskosten von Hochbauten

Begriff, Kostengliederung

DIN
18 960
Teil 1

User costs of buildings; definition, classification of costs

Diese Norm enthält die Begriffsbestimmung der Baunutzungskosten und ihre Gliederung nach Kostengruppen. Sie soll die Ermittlung der Baunutzungskosten nach einheitlichen Gesichtspunkten und damit Vergleiche ermöglichen.

Die Norm ist eine der Grundlagen zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit von Hochbauten während der Planung und Nutzung.

Begriff

Baunutzungskosten sind alle bei Gebäuden, den dazugehörenden baulichen Anlagen und deren Grundstücken unmittelbar entstehenden regelmäßig oder unregelmäßig wiederkehrenden Kosten vom Beginn der Nutzbarkeit des Gebäudes bis zum Zeitpunkt seiner Beseitigung.

Als Gebäude gelten auch unterirdische Bauwerke, soweit sie einem vergleichbaren Zweck wie Hochbauten dienen.

Die betriebspezifischen und produktionsbedingten Personal- und Sachkosten sind nicht nach dieser Norm zu erfassen, soweit sie sich von den Baunutzungskosten trennen lassen.

Die Kosten der Herstellung, des Umbaus oder der Beseitigung von Gebäuden sind Kosten von Hochbauten nach DIN 276.

Kostengruppen		Abgrenzung
1 Kapitalkosten	1.1 Fremdmittel	Zinsen für Fremdmittel und vergleichbare Kosten Zinsen für den Wert von Eigenleistungen Zinsen für Fremdmittel und vergleichbare Kosten z. B. Darlehenszinsen Leistungen aus Rentenschulden Leistungen aus Dienstbarkeiten auf fremden Grundstücken, soweit sie mit dem Gebäude in unmittelbarem Zusammenhang stehen Erbbauszinsen Sonstige Kosten für Fremdmittel z. B. laufende Verwaltungskosten Leistungen aus Bürgschaften.
	1.2 Eigenleistungen	Eigenkapitalzinsen und Zinsen für den Wert anderer Eigenleistungen z. B. der Arbeitsleistungen der eingebrachten Baustoffe des vorhandenen Grundstücks vorhandener Bauteile.
2 Abschreibung		Verbrauchsbedingte Wertminderung der Gebäude, Anlagen und Einrichtungen.
3 Verwaltungskosten		Fremd- und Eigenleistungen für Gebäude- und Grundstücksverwaltung.
4 Steuern		Steuern für Gebäude und Grundstücke z. B. Grundsteuer.

Fortsetzung Seite 2 und 3
Erläuterungen Seite 3

Kostengruppen		Abgrenzung
5 Betriebskosten		Sicherung der Bedingungen für die vorgesehene Nutzung der Gebäude und Außenanlagen.
	5.1 Gebäudereinigung	Innenreinigung z. B. Fußböden Inneneinrichtung Vorhänge Sanitärobjekte oder Arbeitsplätze. Fensterreinigung einschließlich Sonnenschutzeinrichtungen. Regelmäßige Reinigung von Fassaden. (Reinigung der haus- und betriebstechnischen Anlagen gehört zu Abschnitt 5.6, Reinigung der Außenanlagen zu Abschnitt 5.7). Untergliederungsvorschlag: 1. Innenreinigung 2. Fensterreinigung 3. Fassadenreinigung
	5.2 Abwasser und Wasser	Abwasser, auch wenn die Kosten dafür in Form von Gebühren anfallen, außer zur Erzeugung von Wärme und Kälte in zusammenhängenden Systemen nach Abschnitt 5.3. Brauch- und Trinkwasser, auch aus eigenen Brunnenanlagen, außer zur Erzeugung von Wärme und Kälte in zusammenhängenden Systemen nach Abschnitt 5.3. (Chemikalien und Betriebsstoffe für Wasserbehandlung und Wasseraufbereitung gehören zu Abschnitt 5.6.) Untergliederungsvorschlag: 1. Abwasser 2. Wasser
	5.3 Wärme und Kälte	Heizstoffe, auch Fernwärme und Fernkälte zur Erzeugung von Raum-, Lüftungs- und Wirtschaftswärme oder -kälte. (Hierzu gehören auch Wasser, Abwasser und Strom zur Erzeugung von Wärme und Kälte in zusammenhängenden Systemen). Gesamtverbrauch an Gas, jedoch nicht technische Gase. Untergliederungsvorschlag: 1. Wärme 2. Kälte
	5.4 Strom	Gesamtverbrauch, außer zur Erzeugung von Wärme und Kälte in zusammenhängenden Systemen nach Abschnitt 5.3.
	5.5 Bedienung	Bedienen von haus- und betriebstechnischen Anlagen.
	5.6 Wartung und Inspektion	Wartung und Inspektion der haus- und betriebstechnischen Anlagen einschließlich damit zusammenhängender kleinerer Reparaturen, Auswechseln von Verschleißteilen, Gebühren. Hilfs- und Betriebsstoffe z. B. Lampen Chemikalien für Abwasser- und Wasseraufbereitung Filter Schmierstoffe Dichtungen. (Hierzu gehören nicht allgemeine Hausdienste wie Pförtner, Nachtwächter oder Hausmeister.)
	5.7 Verkehrs- und Grünflächen	Reinigung und Pflege der Verkehrsanlagen und Grünflächen einschließlich der notwendigen Hilfsstoffe z. B. Unterhaltungsarbeiten bei Vegetationsflächen Straßen- und Gehwegreinigung Schneebeseitigung Streudienst.
	5.8 Sonstiges	Sonstige Betriebskosten z. B. Abfallbeseitigung Schornsteinreinigung Aufsichts- und Hausmeisterdienst.) Versicherungen für das Gebäude oder Grundstück.