

## Nutzungskosten im Hochbau

**DIN**  
18960

ICS 91.010.20

User costs of buildings  
Coûts d'utilisation de bâtiment

Ersatz für  
DIN 18960-1 : 1976-04

**Inhalt**

	Seite
Vorwort .....	1
1 Anwendungsbereich .....	2
2 Normative Verweisungen .....	2
3 Definitionen .....	2
4 Nutzungskostenermittlung .....	2
5 Nutzungskostengliederung .....	3

**Vorwort**

Diese Norm wurde vom NABau Arbeitsausschuß „Kosten im Hochbau“ erarbeitet.

**Änderungen**

Gegenüber DIN 18960-1: 1976-04 wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- a) Die Nutzungskostengliederung und die Definitionen wurden insgesamt neu überarbeitet.
- b) Die Abschreibung wurde nicht aufgenommen, da DIN 18960 kein Instrument zur Wirtschaftlichkeitsberechnung darstellt. Aus diesem Grunde sind auch Mieteinnahmen und Tilgungen nicht Bestandteil dieser Norm.
- c) DIN-Nummer geändert.

**Frühere Ausgaben**

DIN 18960-1: 1976-04

Fortsetzung Seite 2 bis 6

## 1 Anwendungsbereich

Diese Norm gilt für die Ermittlung und die Gliederung von Nutzungskosten im Hochbau.

## 2 Normative Verweisungen

Diese Norm enthält durch datierte oder undatierte Verweisungen Festlegungen aus anderen Publikationen. Diese normativen Verweisungen sind an den jeweiligen Stellen im Text zitiert, und die Publikationen sind nachstehend aufgeführt. Bei datierten Verweisungen gehören spätere Änderungen oder Überarbeitungen dieser Publikationen nur zu dieser Norm, falls sie durch Änderung oder Überarbeitung eingearbeitet sind. Bei undatierten Verweisungen gilt die letzte Ausgabe der in Bezug genommenen Publikation.

DIN 276

Kosten im Hochbau

DIN 277-3

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau — Teil 3: Mengen und Bezugseinheiten

## 3 Definitionen

Für die Anwendung dieser Norm gelten die Definitionen der DIN 276 und folgende Definitionen:

**3.1 Nutzungskosten im Hochbau:** Alle in baulichen Anlagen und deren Grundstücken entstehenden regelmäßig oder unregelmäßig wiederkehrenden Kosten von Beginn ihrer Nutzbarkeit bis zu ihrer Beseitigung.

ANMERKUNG: Nutzungskosten sind keine Kosten nach DIN 276.

**3.2 Nutzungskostenermittlung:** Vorausberechnung der entstehenden Kosten bzw. die Feststellung der tatsächlich entstandenen Kosten.

**3.3 Nutzungskostengliederung:** Ordnungsstruktur, nach der die Gesamtkosten der Nutzung in Nutzungskostengruppen unterteilt werden.

**3.4 Nutzungskostengruppe:** Zusammenfassung einzelner nach den Kriterien der Nutzung zusammengehörender Kosten.

## 4 Nutzungskostenermittlung

### 4.1 Grundsätze der Nutzungskostenermittlung

#### 4.1.1 Allgemeines

Nutzungskostenermittlungen dienen als Grundlagen für die Kostenkontrolle, für Planungs-, Vergabe- und Ausführungsentscheidungen sowie zum Nachweis der entstandenen Nutzungskosten. Sie dienen als eine Grundlage zur Kostenkennwertbildung (zum Beispiel Benchmarking).

ANMERKUNG: Zur Bildung von Kostenkennwerten sollte DIN 277-3 angewendet werden.

#### 4.1.2 Darstellung

Nutzungskostenermittlungen sind in der Systematik der Nutzungskostengliederung zu ordnen und darzustellen.

#### 4.1.3 Art

Die Art und die Darstellung der Nutzungskostenermittlung sind abhängig vom Stand der Planung und Ausführung

und von den jeweils verfügbaren Informationen, zum Beispiel in Form von Zeichnungen, Berechnungen und Beschreibungen.

#### 4.1.4 Vollständigkeit

Die Nutzungskosten sind für alle Nutzungskostengruppen vollständig zu erfassen.

#### 4.1.5 Nutzungskostenermittlung bei Abschnitten

Besteht eine Maßnahme aus mehreren Abschnitten, sollten für jeden Abschnitt getrennte Nutzungskostenermittlungen aufgestellt werden.

#### 4.1.6 Kostenstand

Bei Nutzungskostenermittlungen ist der Kostenstand anzugeben.

#### 4.1.7 Grundlagen und Erläuterungen

Die Grundlagen für die Nutzungskostenermittlung sind anzugeben. Erläuterungen sollten in der Systematik der Nutzungskostengliederung geordnet werden.

#### 4.1.8 Umsatzsteuer

Die Umsatzsteuer kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen wie folgt berücksichtigt werden:

- In den Kostenangaben ist die Umsatzsteuer enthalten („Brutto-Angabe“).
- In den Kostenangaben ist die Umsatzsteuer nicht enthalten („Netto-Angabe“).
- Nur bei einzelnen Kostenangaben (zum Beispiel bei übergeordneten Nutzungskostengruppen) ist die Umsatzsteuer ausgewiesen.

In der Nutzungskostenermittlung und bei Kostenkennwerten ist immer anzugeben, in welcher Form die Umsatzsteuer berücksichtigt worden ist.

## 4.2 Arten der Nutzungskostenermittlung

### 4.2.1 Allgemeines

In 4.2.2 bis 4.2.5 werden die Arten der Nutzungskostenermittlung nach ihrem Zweck, den erforderlichen Grundlagen und dem Detaillierungsgrad festgelegt.

### 4.2.2 Nutzungskostenschätzung

Die Nutzungskostenschätzung dient in Verbindung mit der Kostenschätzung nach DIN 276 insbesondere als eine Grundlage für die Entscheidung über die Vorplanung und die Finanzierung.

In der Nutzungskostenschätzung müssen die Gesamtkosten nach Nutzungskostengruppen mindestens bis zur ersten Ebene der Nutzungskostengliederung ermittelt werden.

### 4.2.3 Nutzungskostenberechnung

Die Nutzungskostenberechnung dient in Verbindung mit der Kostenberechnung nach DIN 276 insbesondere als eine Grundlage für die Entscheidung über die Entwurfsplanung und die Finanzierung. Die Nutzungskostenberechnung ist bis zur Erstellung des Nutzungskostenanschlages nach Planungsfortschritt zu aktualisieren.

In der Nutzungskostenberechnung müssen die Gesamtkosten nach Nutzungskostengruppen mindestens bis zur zweiten Ebene der Nutzungskostengliederung ermittelt werden.

### 4.2.4 Nutzungskostenanschlag

Der Nutzungskostenanschlag dient in Verbindung mit dem Kostenanschlag nach DIN 276 und der Kostenfeststellung nach DIN 276 insbesondere der Bereitstellung