Infoblatt

Festpreis-Projekte Zusatzmodul zur Kalkulation

## Festpreisprojekte



# Verwaltung und Bearbeitung von Festpreis- oder Pauschalprojekten

Vornehmlich im Bereich des Privaten Wohnungsbaus kommt es zwischen dem Auftragnehmer und dem Bauherrn zu einer Pauschal- oder Festpreisvereinbarung für die Ausführung einer Baumaßnahme. Dabei unterscheidet man zwei Varianten. Die erste Variante ist der pauschalierte Einheitspreisvertrag, bei dem ein detailliertes Leistungsverzeichnis mit Mengenangaben zugrunde liegt und das ohne Aufmaß, pauschaliert nach Zahlungsplan abgerechnet wird.

Die zweite Variante ist der reine Pauschalvertrag, der ohne Leistungsverzeichnis mit einer globalen Leistungsbeschreibung erstellt und ebenfalls über Zahlungsplan abgerechnet wird.

Das BauSU für Windows Zusatzmodul Festpreisprojekte wurde speziell aus der Praxis heraus entwickelt, um die Bearbeitung der Angebote, Sonderwünsche, Eigenleistungen und die Abrechnung nach Zahlungsplänen effizienter zu verwalten und damit Kosten zu sparen.

#### Zentrale Elemente eines Festpreis-Projektes sind:

- Vereinbarter Kaufpreis
- Eigen-/Sonderleistungen
- Zahlungsplan
- Nachträge
- Angebot
- Rechnungen

Aus einem zentralen Dialog heraus werden neue Projekte (LV) erzeugt und bearbeitet.

#### Die Hauptfunktionen dieses Dialoges sind:

- Erzeugung eines neuen Projektes
- Erfassung des vereinbarten Kaufpreises (Festpreis)
- Erfassung von Sonder- und Eigenleistungen
- Aufstellung des Zahlungsplans
- Erfassung und Bearbeitung von Nachträgen

Darüber hinaus kann von hier aus der Angebots- und Rechnungsdruck sowie die Bearbeitung der LV-Kopfdaten gestartet werden.

#### Zahlungsplan mit automatischer Rechnungsstellung

Bei manchen Projekten wird mit dem Kunden nicht über Titel/ Positionen und erfasste Aufmaße abgerechnet, sondern gleich ein Festpreis für ein komplettes Projekt vereinbart.

Ein typisches Beispiel dafür ist ein schlüsselfertiges Einfamilienhaus, das zuerst mit dem Privatkunden gemeinsam detailliert geplant und danach vom Bauunternehmer kalkuliert wird. Er bespricht mit dem Bauherrn noch zusätzliche Sonderwünsche (Sonderleistungen) sowie eventuelle Abzüge aufgrund von Eigenleistungen, und schließlich einigt man sich dann auf einen Festpreis, in der Regel inklusive Mehrwertsteuer.

Dieser Festpreis wird in einen Zahlungsplan aufgeteilt, der mit Fortschritt der Bauarbeiten stufenweise automatisch in Rechnung gestellt wird. Falls es im Verlauf der Bauabwicklung zu weiteren projektgebundenen Aufträgen kommt, werden diese als Nachträge eingegeben und können mit einer oder mehreren Abschlagsrechnungen im Rahmen des Zahlungsplans oder separat in Rechnung gestellt werden. Zuerst werden die Summen, die den Festpreis bilden, erfasst.

Festpreisprojekt -	Übersicht	
	Brutto-Beträge [inkt 19% USt]	Netto-Beträge ( ohne USt)
Angebotskalkulation	D,00	0,00
Basispreis	238.000,00	200.000,00
+ Sonderleistungen	5,500,00	4.621,85
.Z. Eigenleistungen	4 100,00	-3.445,38
- Kaufpreis	239.400.00	201.176.47
+ Nachiräge	5.600.00	4.705.89
- Gesamtsumme	245.000.00	205.882.35

Abb. 1: Eingabe/Darstellung der Projektsummen

<u>1</u> . Proje	. Projektdatan 2. Eigen-/Sonderleixtungen 3. Zahlungsplan 4. Nachträge								
Sonder- / Eigenleistungen									
	Тур	Bez	Bietrag brutto	Betrag netto					
	Sonderleistung	Carport	4.300,00	3.613,45					
	Sonderleistung	Pflasterarbeiten Carport	1.200,00	1.008,40					
	Eigenleistung	Malerarbeitan	-2.300,00	-1.932,77					
	Eigenleistung	Biodenbelagsarbeiten	-1.800,00	-1.512,61					

Abb. 2: Eigen- und Sonderleistungen

Für die Auftragssumme wird auf der dritten Seite der Zahlungsplan eingegeben. Hinterlegt man im Muster-LV Standard eine Vorgabe, wird sie bei jedem neuen Projekt automatisch als Vorschlag übernommen.

<u>1</u> .	1. Projektdaten 2 Eigen-/Sonderleistungen 3 Zahlungsplan <u>4</u> . Nachträge											
Z	Zahlungsplan											
	Lfd.Nr	Beschreibung gesamt:	Abschlag % =100.00%	Betrag =239.399.99	Betrag netto 201.176.47	Betrag Nachträge						
	1	Gründungsarbeiten /Keller	15,00%	35.910.00	30.176,47	0,00						
	2	Rohbauarbeiten	25,00%	59.850,0D	50.294,12	0,00						
	3	Dachabeiten	15,00%	35.910,00	30.176,47	0,00						
_	4	Türen/Fanstararbaiten	10,00%	23.940,0D	20.117,65	0,00						
	5	Elektroarbeiten	10,00%	23.940,00	20.117,65	0,00						
_	Б	Heizung/Sanitärarbeiten	15,00%	35.910,0D	30.176,47	0,00						
	7	Außenanlagen und Abschlußarbeiten	10.00%	23.939.99	20.117.64	0.00						

Abb. 3: Zahlungsplan der Auftragssumme

#### Komfortabler Angebotsdruck mit Festpreisangebot

<u>Bau Sortware Unternehmen GmbH – Reduktot, 15 – 76829 Landan</u> Herrn Dr. Karl Lüdenscheid Heideweg 15 60311 Frankfurt am Main 76829 Landau, den 01.04.2008 Angebot Sehr geehrte Dam en und Herren. beiliegend erhalten Sie das geforderte Angebot für das Projekt: 2201 Einfamilienwohnhaus Typ "Burgund" mit Gaube Kaufpreis 200.000,00 EU R Basispreis zuzüglich Sonderleistungen / abzgl. Eigenleistungen: Carport 4.300,00 EU R Pflasterarbeiten Carport 1.200,00 EU R -2.300,00 EUR Malerarbeiten Bodenbelagsarbeiten - 1.800,00 EU R 201.400,00 EU R Kaufpreis Mehrwertsteuer 38.223.53 EU R 19 % Angebotsendsumme 239.400,00 EUR Zahlungsplan Entsprechend dem Bauforts chritt ist der Kaufpreis schrittweise gemäß dem folgenden Zahlungsplan zu entrichten: 1 Gründungsarbeiten/Keller 35,910,00 EUR 2 Robbauarbeiten 59,850.00 EUR 35.910.00 EUR 3 Dacharbeiten 23.940.00 EU R 4 Türen/Fensterarbeiten 5 Elektroarbeiten 23.940.00 EU R 35.910.00 EUR 6 Heizung/Sanitärarbeiten 7 Außenanlagen und Abschlußarbeiten 23.939.99 EU R Gesamt 239.399.99 EU R Nachträgliche Sonderwünsche und Zusatzarbeiten sind im Kaufpreis nicht enthalten. Sie bedürfen einer schriftlichen Vereinbarung und werden gesondert berechnet.

Das Festpreisangebot kann über die Schaltfläche "Angebotsdruck" gedruckt werden. In einem Unterprogramm lassen sich jetzt noch Einstellungen für Anschreiben, Nachtexte, Absender und Empfänger steuern. Außerdem können - wie es aus dem ,normalen' Angebotsdruck bekannt ist - die Endzeilen auf der Registerseite 3 gesteuert werden; die Vorgaben kommen wie gewohnt aus dem Muster-LV Standard.

Das Rechnungs-Layout wird durch die Gestaltung von Anschreiben und Nachtext gesteuert. Die Einstellungen werden in den Stammtexten hinterlegt und ebenfalls durch das Muster-LV Standard übergeben.

Abb. 4: Festpreisangebot mit Zahlungsplan

#### Rechnungsdruck mit Abschlagsrechnungen gemäß Zahlungsplan

Sobald die Arbeiten begonnen haben und erste Bauabschnitte fertig gestellt sind, können über die Schaltfläche die passenden Abschlagsrechnungen gemäß Zahlungsplan geschrieben werden. Abb. 5 zeigt z.B., dass zwei Rechnungen bereits beschrieben wurden und nun die dritte Rechnung noch ansteht.

TOUC	Toron Finger Research Strength Strength Research													
Zahlu	Zahlungsplan													
	Líd.Nr	Beschreibung gesamt	Abschlag % =100,00%	Betrag =239.399,99	Betraginetto =201.176,47	Betrag Nachträge	Rg-Nr.	Rg Datum	1. Nachtrag Abschlag %	1. Nachtrag Bietrag	2. Nachtrag Abschlag %	2. Nachtrag Betrag		
	1	Gründungsarbeiten/Keller	15,00%	35.910,00	30.176,47	0,00	0105-2008	30.04.200B	0,0D%	0,00	0,00%	D,00		
	2	Rohbauarbeiten	25,00%	59.850,00	50,294,12	0,00	0195-2008	15.05.2008	0,0D%	0,00	0,00%	D,00		
X	3	Diachaibeiten	15,00%	35.910,00	30.176,47	0,00			0,00%	0,00	0,00%	D,00		
	4	Türen/Fensterarbeiten	10,00%	23.940,00	20.117,65	0,00			0,0D%	0,00	0,00%	D,00		
	5	Elektroarbeiten	10,00%	23.940,00	20.117,65	0,00			0,00%	0,00	0,00%	0,00		
	6	Heizung/Sanitärarbeiten	15,00%	35.910,00	30.176,47	0,00			\$ 00,0	0,00	0,00%	D,00		
	7	Außenanlagen und Abschlußarbeiten	10,00%	23.939,99	20.117,64	0,00			0,00%	0,00	0,00%	0,00		

1.Druck-Einstellungen 2. Zahlungeplan 3. Endzeilen 9. Druck archiv

Abb. 5: Rechnungsstand aus Zahlungsplan ersichtlich

#### Ergänzung von Nachträgen

Später vereinbarte, zusätzliche Beauftragungen, die bis dato nicht im Festpreis und somit auch nicht im Zahlungsplan enthalten sind, können als Nachträge zum Festpreisprojekt eingegeben werden.

], Projektdalen   2 Eigen /Sonderleistungen   3 Zahlungsplan	4. Nachtiäge				
LV Nachträge					
Nr Bezeichnung	Datum	Betrag brutto	Betrag netto	Status	
<ol> <li>Brundstücksmauer Straßenseite 16,5 lfm</li> </ol>	10.03.200B	2,400,00	2.016,81	genehmigt	
2 Sanitäranlagen im Kellergeschoß	10.03.2008	3.200,00	2.6 <b>8</b> 9,08	genehmigt	

Abb. 6: Erfassung von Nachträgen

#### Alle Nachträge mit Status

Dabei wird für die Nachträge eine Statusmeldung vergeben. Nur Nachträge mit Status: genehmigt, in Arbeit, erledigt, berechnet oder ohne werden in den Summenfeldern auf der Registerseite berechnet und angezeigt.

Wird einer der Nachträge angeklickt, kann im unteren Bildschirmbereich eingegeben werden, wie und wann (mit welcher Abschlagsrechnung) der Nachtrag berechnet werden soll. Gemäß dieser Steuerung können später die Nachträge automatisch auf den rechnungen erscheinen.

Ľ	Details des Nachtrags											
2	Verlauf (Historic) Memo LV-Positionen Abrechnung											
ſ	Abrechnung des Nachtrages Mit genau einer Bate des Zahlungsplanes 🔽											
Zuordnung des Nachtrages z Separate Rechnung unabhängig vom Zahlungsplan												
		Lfd.Nr.	Beschreibung Mit genau einer Rate der Z Aufgeteilt auf mehrere Rate	Mit Schlussleichnung 19 Mit genau ener Bale der Zahlungsplanes Griffsteit auf mehren Baten des Tablungsplanes					Status			
		1	Gründungzarbeiten/Keller		0,00 %	0,00	15,00%	30.176,47	bereits abgerechnet			
		2	Rohbauarbeiten		0,00 %	0,0D	25,00%	50.294,12	bareits abgerechnet			
		3	Diacharbeiten	2.689,08	15,00%	30.176,47						
	4 Türen/Fensterarbeiten					0,00	10,00%	20.117,65				
		5	Elektroarbeiten		0,00 %	0,00	10,00%	20.117,65				

Abb. 7: Rechnungszuordnung der Nachträge

### Überblick im Zahlungsplan

Sobald die dritte Rechnung gedruckt wurde, sieht man im Zahlungsplan vermerkt, dass neben dem Abschlagsbetrag auch der Nachtragsbetrag - in diesem Fall in einer Summe - mit in Rechnung gestellt wurde.

<u>1</u> .Drud	<-Einste	lungen 2. Zahlungsplan 3. Endzeilen 9. Druckarchiv												
Zahlu	Zahlungsplan													
	Lfd.Nr	Beschreibung gesamit	AbsoHeg % -100.00%	Betrag -201.176.47	Betrag netto =201.176.47	Betrag Nachträge	RgNr.	RgDatum	1. Nachtrag Abschlag %	1. Nachirag Beirag	2. Nachtrag 2 Abschlag %			
	1	Gründungzerbeiten/Keller	15,00 %	30,176,47	30.176,47	0,00	0106-2008	30.04.2008	0,00%	0,00	0,00%			
	2	Rohbauarbeiten	25,00 %	50 294,12	50.294,12	0,00	0195-2008	15.05 2008	0,00%	0,00	0,00%			
X	3	Dacharbeiten	15.00%	30,175,47	30.176.47	2.689.08	0231-2008	13.06.2008	0.00%	0.00	100.00%			
	- 4	Türen/Fensterarbeiten	10.00%	20.117.65	20.117.65	0.00			0.00%	0.00	0.00%			
	5	Elektroarbeiten	10.00 %	20.117.65	20.117.65	0.00			0.00%	0.00	0.00%			
	6	Heizung/Sankärarbeiten	15.00%	30,175,47	30.176.47	0.00			0.00%	0.00	0.00%			
	7	Außenanlagen und Abschlußarbeiten	10.00%	20.117.64	20.117.64	2.016.81			100.00%	2.016.81	0.00%			

Abb. 8: Darstellung der berechnetet Nachträge im Zahlungsplan