



Russig & Partner

Immobilien, Wohneigentum und Bauberatung



Nebenkosten beim Eigenheimbau

Ratgeber für Bauherren

Robert steigt aus seinem Wagen, einem Opel Corsa, Baujahr 2001, und stapft durch den Matsch auf sein vor zwei Jahren, also 2014, neu gebautes Eigenheim zu. Über die fünf geschickt übereinandergestapelten Holzpaletten erreicht er seine Haustür fluchend, denn es regnet immer noch und eine Eingangsüberdachung war seinerzeit bei der Baufirma nicht in der Kalkulation ...

Das Haus ist fertig, aber es reichte finanziell nicht für diese Eingangsüberdachung, erst recht natürlich nicht für ein Treppenpodest. Auch die Befestigung der Wege und eine Menge weiterer Dinge wurden aufgrund schlechter Finanzplanung und schwammiger Versprechungen des Hausverkäufers vernachlässigt.

Mitreißend erläuterte damals der Hausverkäufer die Vorteile des neuen Traumhauses und wie man anstelle teurer Mieten zu zahlen sein eigenes trautes Heim schaffen kann.

Robert und seine vierköpfige Familie waren von der Idee begeistert, gingen zu ihrer Hausbank und kauften das angebotene Grundstück.

Die Ernüchterung trat aber ein, als die ersten ungeplanten Rechnungen und auch noch in Größenordnungen eintrafen, worüber niemand die junge Familie vorher aufgeklärt hatte.

Dabei wäre bei gründlicher und fachgerechter Planung die Finanzierung all dieser Dinge problemlos möglich gewesen, hätte man sie bewusst beachtet und sorgfältig in die Planung einbezogen.

1. Vorwort

2. Was sind Nebenkosten

2.1. Finanzierungskosten

2.2. Erwerbsnebenkosten

2.3. Grundstücksnebenkosten

2.4. Baunebenkosten

3. Tipps und Hinweise

3.1. Kostensicherheit schaffen

3.2. Übersichtsschema

3.3. Impressum und Haftungsausschluss

3.4. Empfehlungen und Links

1. Vorwort

Wer von Ihnen hat nicht schon solche oder ähnliche Geschichten gehört, im Fernsehen gesehen oder gar bei Bekannten, Verwandten oder Freunden live miterlebt?

Der Autor möchte Ihnen mit diesem kleinen Ratgeber ein Werkzeug an die Hand geben, mit welchem sie die finanziellen Belastungen durch Nebenkosten beim Bau ihres Einfamilienhauses auf ein erträgliches Maß reduzieren und zumindest unangenehme Überraschungen vermeiden können.

Damit sollen sie als Leser ermutigt werden, Ihren Traum vom eigenen Haus mit hoher Bewusstheit und finanzieller Sicherheit zu verwirklichen.

2. Was sind Nebenkosten

Ganz allgemein gesprochen sind Nebenkosten beim Hausbau alle Aufwendungen, die nicht zu den Baukosten, also den eigentlichen Herstellungskosten eines Einfamilienhauses oder überhaupt eines Bauwerkes zählen.

Das sind z.B. Kosten für Gutachten, Hauseinmessung, Gebühren für die Baugenehmigung oder Aufwendungen für die Bereitstellung von und Bauwasser, Notarkosten, Steuern und vieles andere mehr.

Jeder weiß, dass neben den reinen Baukosten auch weitere Kosten entstehen, die wenigsten allerdings haben dafür alle notwendigen Details im Blick.

Für unsere Betrachtung systematisieren wir die Nebenkosten in vier große Gruppen:

- Finanzierungskosten
- Erwerbsnebenkosten
- Grundstücksnebenkosten
- Baunebenkosten

2.1. Finanzierungskosten

Bevor es mit dem Vorhaben losgehen kann, muss natürlich klar sein, womit Grundstückskauf und Hausbau bezahlt werden.

Für den Fall, dass Sie die erforderliche Summe in der Portokasse haben, können Sie getrost dieses Kapitel überspringen.

Die Mehrheit der Bauwilligen wird einen Bankkredit benötigen, welcher eine Reihe von Nebenkosten hervorbringt, die unmittelbar mit der Finanzierung des Vorhabens im Zusammenhang stehen.

Im weitesten Sinne sind bei einem Bankkredit ja sogar die Zinsen eine besondere Form von Nebenkosten, welche über die Jahre betrachtet eine erhebliche Summe darstellen und den Wert des Bauvorhabens aber nicht erhöhen. Wir betrachten je-

doch hier nur die Nebenkosten, die unmittelbar vor und während der Bauphase anfallen.

Hinsichtlich verdeckter Nebenkosten in Kreditverträgen hat der Gesetzgeber schon einigermaßen für Klarheit gesorgt, sodass es einem Kreditnehmer prinzipiell möglich ist, die Kosten eines Bankkredits anhand des pflichtgemäß anzugebenden Effektivzinses eines Darlehens zu vergleichen.

Dennoch können in den Kreditbedingungen Ursachen für zusätzliche Nebenkosten festgelegt sein. Dies wollen wir an dieser Stelle nicht vertiefen und nur an einem einzigen Beispiel verdeutlichen.

Renommierte Baufirmen geben ihren Bauherren für die Zahlung von Teilrechnungen einen Skonto für pünktliche Zahlungen. Oft sind das zum Beispiel 2 % auf die Gesamtsumme, das bedeutet bei einer Bausumme von 250.000 € also insgesamt eine Einsparung von 5.000 €.

Wenn nun die Auszahlungsvoraussetzungen für das Bankdarlehen beispielsweise von komplizierten Prüfverfahren oder anderen verzögernden Sachverhalten abhängig gemacht werden, kann es also leicht sein, dass der Skonto von der Baufirma verloren ist. Das ist dann eine nicht erreichte Einsparung, aber ich meine, auch Kosten, die man hätte einsparen können, sind unnötige Kosten.

Spezielle Finanzierungsformen, wie Kredite mit Tilgungsaussetzung oder Ähnliches, sollten bei einem selbstgenutzten Eigenheim gar keine Rolle mehr spielen. Seriöse Finanzberater weisen auch darauf hin. Deshalb müssen an dieser Stelle solche Finanzierungsnebenkosten wie Disagio nicht weiter erläutert werden.

Eine bemerkenswerte Position in den Finanzierungsnebenkosten bringt die Bestellung der Grundschuld für das Darlehen mit sich. Je nach Höhe des Darlehens können das schon mal bis zu 2.000 € sein, die sich aus Notarkosten und Gebühren des Grundbuchamtes zusammensetzen.

Eine Empfehlung möchten wir Ihnen besonders nahe legen: finanzieren Sie möglichst nicht nur den Grundstückskauf, um die Finanzierung für den Hausbau erst später aufzunehmen. Hier haben bereits viele Bauherren die Erfahrung gemacht, dass die Finanzierung dann erheblich teurer wurde, weil sie dann keine freie Entscheidung mehr bei der Wahl einer Bank für den größeren Teil des Darlehens hatten.

2.2. Erwerbsnebenkosten

Erwerbsnebenkosten sind jener Teil der Nebenkosten, die von den Banken auch gern als „nicht beleihbare Kosten“ bezeichnet werden. Nicht beleihbar deshalb, weil sie in keiner Weise den Wert des Objektes erhöhen und deshalb über dem Beleihungswert (der Beleihungswert bezieht sich auf 100 % der tatsächlichen Gesteuerungskosten für das fertige Objekt) angesetzt werden.

Die Banken gehen daher meist davon aus, dass diese Kosten aus Eigenkapitalmitteln finanziert werden. Sofern eine Bank die Erwerbsnebenkosten mitfinanziert, dann nur zur deutlich teureren Zinsen.

Die Erwerbsnebenkosten bestehen hauptsächlich aus Grunderwerbsteuer, Maklercourtage und Notarkosten.

Die Grunderwerbsteuer wird in Sachsen mit 3,5 % auf den Kaufpreis erhoben, in manchen Bundesländern sind es allerdings schon 5 %.

Sehr umstritten ist die Frage, ob man bei einem Neubau auch für das noch nicht errichtete Haus Grunderwerbsteuer bezahlen muss oder nur auf den Grundstückserwerb.

Das hängt jedoch von den Umständen des Einzelfalles ab. Ausschlaggebendes Kriterium ist, ob es sich bei Grundstückskauf und Hausbauvertrag um ein einheitliches Vertragswerk handelt. Mit anderen Worten, ob das eine Geschäft nicht ohne dem anderen zustande gekommen wäre.

Hier sollte man sich fachkundigen Rat einholen. Steuerberater sind dafür die erste Adresse, aber auch Makler, Architekten und Hausverkäufer können darüber aufgeklärt sein.

Auf die Höhe der Nebenkosten beim Neubau hat das jedenfalls einen gravierenden Einfluss! Beim Kauf einer gebrauchten Immobilie steht diese Frage natürlich nicht, dort zahlt man sowieso auf alles Grunderwerbsteuer.

Die Höhe der Maklerprovision darf in Sachsen bis zu 7,14 % inklusive Mehrwertsteuer vom Kaufpreis betragen. In anderen Bundesländern kann dieser Prozentsatz abweichen.

Die Maklerprovision gilt als verdient, wenn bestimmte gesetzliche Voraussetzungen durch die Tätigkeit des Maklers erfüllt sind. Davon muss man aber in der Mehrzahl der Fälle ausgehen. Die Provision zahlt zumeist der Käufer, aber es ist auch durchaus üblich, dass die Provision zwischen Käufer und Verkäufer aufgeteilt wird.

Leider lässt sich eine Provisionsteilung angesichts des knappen Angebots an Immobilienobjekten und Baugrundstücken selten durchsetzen.

Bei den Notarkosten ist der geringste Verhandlungsspielraum von allen Erwerbsnebenkosten. Die Notargebühren sind gesetzlich geregelt und betragen derzeit 1,5 bis 2 % der zu beurkundenden Summe.

2.3. Grundstücksnebenkosten

Was alles zu den Grundstücksnebenkosten gehört, ist im Allgemeinen klar definierbar. Jedoch verbergen sich bei dieser Kostengruppe abhängig von der Beschaffenheit des jeweiligen Baugrundstückes eine Reihe von Fallstricken, die sich als außerordentlich aufwendig und teuer herausstellen können.

Zunächst sind es besonders folgende Einzelpositionen:

- a. Erschließungskosten
- b. Baufreimachung und Beräumungskosten
- c. zusätzliche Aufwendungen aufgrund der geologischen Beschaffenheit

- d. fast immer auch Vermessungskosten
- e. Kosten für die Durchführung baurechtlicher Auflagen

Bei dieser Gruppe von Nebenkosten gibt es eine sehr große Vielzahl an Eventualitäten, auf die im Rahmen dieses kleinen Ratgebers nicht vollständig eingegangen werden kann. Wir werden versuchen, auf einige der wichtigsten Gesichtspunkte hinzuweisen.

- a. Zu den Erschließungskosten gehören insbesondere:
 - die Herstellung einer Zufahrt/Zuwegung, sei es nun von der Grundstücksgrenze bis zum Haus oder überhaupt erst mal zum Grundstück
 - die Anschlusskosten für die einzelnen Medien, also Wasser, Abwasser, Strom, gegebenenfalls Gas, Telekommunikation, gegebenenfalls Fernwärme usw. hier sind zu unterscheiden zum einen die Anschlussgebühren und gegebenenfalls Baukostenzuschüsse und zum anderen die Kosten der Herstellung der Verbindung vom öffentlichen Bereich zum Haus
- b. Baufreimachung und Beräumung sind oft dann eine bemerkenswerte Position in den Kosten, wenn es sich um eine sogenannte „Baulücke“ handelt. Ein Grundstück zum Beispiel, welches über Jahrzehnte nur als Gartengrundstück genutzt worden ist, ist sehr oft stark mit Bäumen und Sträuchern bewachsen oder mit Nebengebäuden bzw. deren Ruinen bebaut. Sind solche Nebengebäude auch noch mit Asbest verkleidet, können die Kosten für die bei Räumung leicht geplante Obergrenzen überschreiten.
- c. Die geologische Beschaffenheit eines Baugrundstückes - auch wenn es sich um ein neuerschlossenes Baugebiet handelt (!) - kann höchst dramatische Kosten verursachen. Die Vielfältigkeit der verborgenen Fallen und Mängel eines Baugrundstückes erfordern die Behandlung dieses Themas in einem gesonderten Kapitels.

Ganz allgemein soll an dieser Stelle ein absolut lebensnotwendiger Hinweis gegeben werden: bevor sie ein Grundstück kaufen, das heißt also notariell beurkunden, lassen Sie ein Baugrundgutachten erstellen! Und dann sind immer noch gewisse Formulierungen in den Notarverträgen erforderlich, um Ihnen die Sicherheit geben zu können, dass ihnen aus der geologischen Beschaffenheit eines Baugrundstückes keine existenziellen Nachteile erwachsen.

Aber wie gesagt, dieses Thema ist so gewaltig, dass es in einem gesonderten Abschnitt behandelt werden muss.

- d. Vermessungskosten fallen grundsätzlich immer dann an, wenn es sich beim Kauf des Grundstückes um eine noch zu vermessende Teilfläche handelt. Mit anderen Worten: Sie kaufen ein noch nicht vermessenes Grundstück und das zu erwerbende Flurstück ist noch herzustellen.

Hierbei gibt es durchaus die Gepflogenheit, dass die Vermessungskosten der Käufer des neu zu bildenden Flurstückes trägt. Es ist aber auch durchaus üblich, dass sich Käufer und Verkäufer in die Vermessungskosten teilen!

- e. Kosten, mit denen baurechtlicher Auflagen erfüllt werden müssen, fallen nicht

so häufig an, wie die bisher genannten Grundstücksnebenkosten.

Wir rechnen diese Kosten deshalb zu den Grundstücksnebenkosten, weil sich baurechtlicher Auflagen in der Regel aus der Lage des Grundstücks, zum Beispiel in einem Sanierungsgebiet oder in einem gewachsenen Wohngebiet mit einer Vorgartensatzung oder ähnlichem, ergeben.

In Gebieten, in denen der Denkmalschutz eine besondere Rolle spielt, kann es durchaus sein, dass zum Beispiel Holzfenster mit der Baugenehmigung vorgeschrieben werden. Die Kosten dann fast das Doppelte wie Kunststofffenster. Manch einer mag ja von vornherein Holzfenster lieber, aber meist kommen dann noch weitere Anforderungen, wie beispielsweise die Ausstattung der Fassade mit Holz.

Die Grundstücksnebenkosten sind schwerlich mit einem prozentualen Anteil zu beziffern. Man kann aber davon ausgehen, dass sie mindestens 10.000 € ausmachen, wobei es aber nach oben kaum Grenzen gibt!

2.4. Baunebenkosten

Unter Baunebenkosten werden gelegentlich alle hier aufgeführten Nebenkosten subsummiert, wir meinen an dieser Stelle aber jene Kosten, die unabhängig von der Lage des Grundstückes, der Art und Weise der Finanzierung und des Grundstückserwerbs immer wieder aufgebracht werden müssen.

Diese Nebenkostengruppe ist bei jedem Bauvorhaben vorhanden und der Höhe nach ähnlich.

Es sind dies solche Kosten wie Betriebskosten für Baustrom und Bauwasser, Gebühren für die Grob- und Feineinmessung des Hauses auf dem Grundstück, Baugrundgutachten, behördliche Gebühren für die Baugenehmigung und dafür erforderlicher Unterlagen, Straßensperrungen und ähnliches.

Hausbauunternehmen neigen gelegentlich dazu, auch Architektenkosten und Kosten für die Statik als Nebenkosten zu bezeichnen, um den eigenen Hauspreis attraktiver erscheinen zu lassen. Diese Kosten gehören aber eindeutig zu den Herstellungskosten des Hauses.

Der Höhe nach betragen diese Kosten ca. 2,5 % der Bausumme.

3. Tipps und Hinweise

Nebenkosten beim Hausbau sind unvermeidlich.

Die Höhe der zu erwartenden Nebenkosten in einer Gesamtsumme oder als prozentualen Anteil beziffern zu können, ist auf Grund der vielfältigen Faktoren nicht einfach, aber für die meisten Bauherren unerlässlich!

Um an dieser Stelle eine Zahl als Empfehlung zu geben: wer mit weniger als

20.000 € Nebenkosten rechnet, rechnet leichtsinnig. Wenn man auf über 40.000 € kommt, müssen dann schon ungünstige Umstände eine Rolle spielen.

Je nachdem, wie der einzelne Bauherr seine Finanzierung ausgereizt hat, kann es schon eine empfindliche Rolle spielen, wenn man plötzlich gegenüber den angenommenen die doppelten Nebenkosten abdrücken muss.

Ein enorm wichtiger Faktor zur Steuerung der Nebenkosten kann auch die inhaltliche Gestaltung des Bauvertrages mit der Baufirma sein. Diese Problematik soll aber einem gesonderten Kapitel vorbehalten bleiben, da hier auch sehr komplexe rechtliche Gesichtspunkte zu beachten sind.

3.1. Kostensicherheit schaffen

Wenn Sie absolute Kostensicherheit bei den Nebenkosten erhalten wollen, gibt es nur zwei Wege:

1. Sie beschäftigen sich selbst so intensiv und so lange mit dieser Thematik, bis sie sich absolut sicher sind, dass Sie alles bedacht haben.
2. Oder Sie nehmen Ihre Baufirma dergestalt in die Pflicht, dass die Firma die Nebenkosten für einen vereinbarten Pauschalbetrag übernimmt und Sie sich weitestgehend zurücklehnen können.

Viele Baufirmen sind der Auffassung, die Baunebenkosten seien allein Sache der Bauherren. Lassen Sie sich davon nicht beeindrucken. Ein Baupartner, der ihnen nicht mindestens bei der Ermittlung einer genauen Summe hilfreich zur Seite steht, sollte für Sie nicht in Betracht kommen!

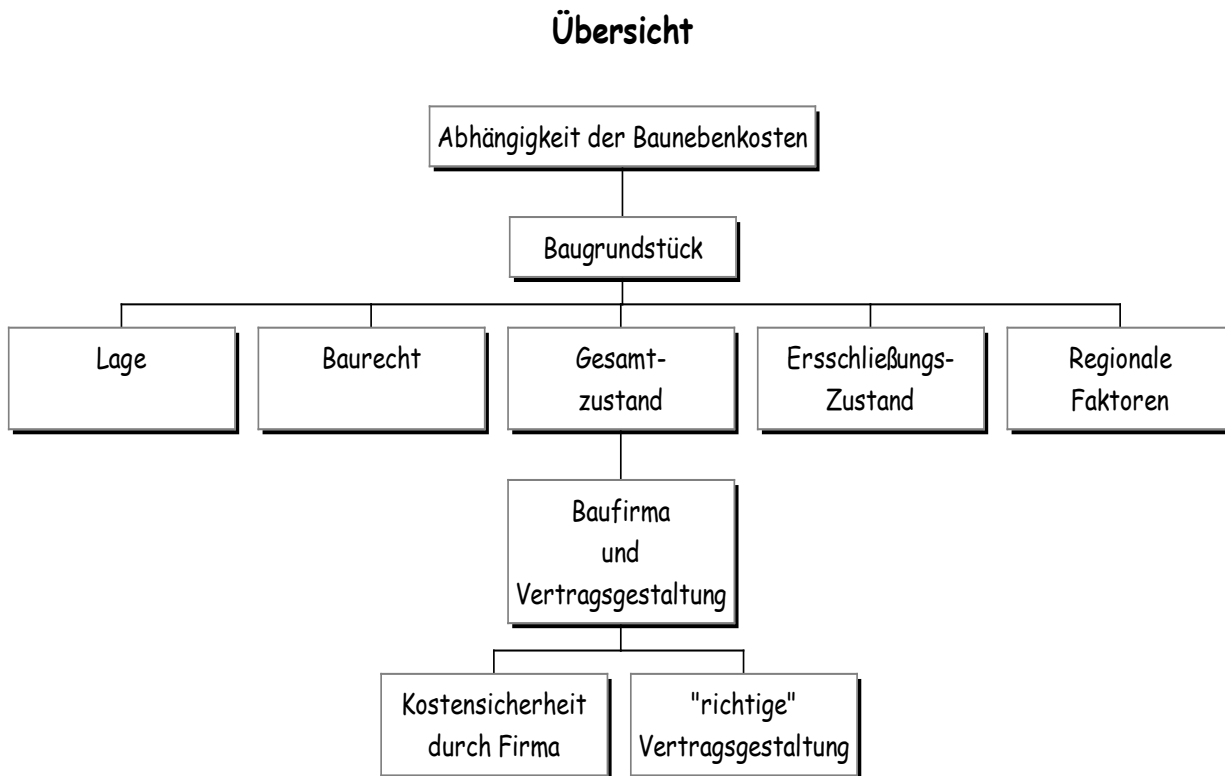
Egal, für welchen Weg sie sich entscheiden, einen Überblick benötigen Sie in jedem Fall - dazu soll Ihnen dieser Exkurs helfen.

Falls Sie trotz sorgfältiger Planung dennoch einmal nachfinanzieren müssen, beachten Sie bitte unsere Empfehlungen in Abschnitt 3.4. am Ende dieses Ratgebers.

Dort erhalten Sie Informationen zu Banken, die Ihnen in diesen Fällen behilflich sind.



3.2. Übersichtsschema



3.3. Impressum und Haftungsausschluss

Herausgeber: Russig & Partner Immobilien, Waldstraße 16, 01309 Dresden

Internet: www.russig-immobilien.de, E-Mail: info@russig-immobilien.de

Der Autor, Siegfried Russig, ist seit mehr als 25 Jahren im Bereich Architektur, Baudienstleistungen und Finanzdienstleistungen tätig. Seine Erfahrungen hat er bereits in zahlreichen Vorträgen und Veröffentlichungen weitergegeben.

Die vorliegende Publikation ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten.

1. Auflage 2016

Die Verwendung der Texte und Abbildungen, auch auszugsweise, ist ohne die schriftliche Zustimmung von Russig & Partner urheberrechtswidrig und daher strafbar. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung oder die Verwendung in elektronischen Systemen.

Alle Sachverhalte in diesem Ratgeber wurden vom Autor mit größter Sorgfalt recherchiert. Weder Autor noch Herausgeber können jedoch für Schäden haftbar gemacht werden, die in Zusammenhang mit der Verwendung dieses Ratgebers stehen.

3.4. Empfehlungen und Links

An dieser Stelle möchten wir Ihnen einige hervorragende und geprüfte Partnerlinks vorstellen, welche zum Teil von Insidern aber auch von erfahrenen Bauherren empfohlen worden sind.

DIESE EMPFEHLUNGEN LINKEN AUF WEBSEITEN, AUF DENEN SIE KEINERLEI VERPFLICHTUNGEN EINGEHEN MÜSSEN!!!

Sie entscheiden grundsätzlich selbst, ob sie von den Angeboten Gebrauch machen wollen!

Sofortkredite/Ergänzungskredite

Wenn die Nebenkosten doch einmal das geplante Budget überschreiten, kann manchmal ein günstiger Sofortkredit die Lösung für alle Probleme sein:

Hierfür bietet die CreditPlusBank die aus unserer Erfahrung besten Konditionen:

[CreditPlus Bank - SofortKredit mit Top-Zins](#)

Auf dieser Seite können Sie einen gewünschten Betrag eingeben, dann im nächsten Schritt die Laufzeit usw. anpassen und ein unverbindliches Angebot anfordern, nachdem Sie Ihre persönlichen Daten gewissenhaft eingetragen haben.

Solche Ratenkredite können auch geeignet sein, fehlendes Eigenkapital zu ersetzen. Darauf kommen wir im Kapitel Finanzierung zu sprechen und empfehlen dies auch nur im Zusammenhang mit einer eingehenden Beratung durch Ihren Finanzierer!

Kreditratgeber

Ein großartiger Service der CreditPlusBank ist auch der folgende Kreditratgeber:

[Jetzt den CreditPlus Kreditratgeber herunterladen](#)

Hier erhalten Sie nach ganz einfacher Anmeldung umfassende Informationen über alle möglichen Kreditarten, Bedingungen usw. Ein ausgezeichnete Ratgeber und ein MUSS für alle angehenden Bauherren!