



Peter Breitfeld

Finanzdienste

Nebenkosten können teuer werden

So manchen Bauherren treibt die Sorge um, bei der Ermittlung der Gesamtkosten für sein Bauvorhaben auch wirklich nichts vergessen zu haben. Wie die Praxis zeigt, sind solche Bedenken durchaus begründet. Für Laien ist es gar nicht so einfach, korrekt zu planen, welche Kosten zu erwarten sind und wie hoch sie ausfallen. Oft werden dabei vor allem die so genannten Nebenkosten unterschätzt. Vor der Aufgabe, alle Kosten für den geplanten Neubau zu ermitteln, steht jeder Bauherr immer wieder neu.

Denn die anfallenden Kosten sind stets objektbezogen und abhängig von der konkreten Grundstückssituation zu betrachten. Es ist deshalb auch nur bedingt möglich, dafür allgemeingültige Kostenansätze zu vermitteln. Zudem sind baurechtliche Anforderungen, die der Bauherr zu erfüllen hat, oder auch anfallende Gebühren territorial unterschiedlich. Trotz dem hier einige Tipps und Anregungen.

Nebenkosten des Grundstückserwerbs

Allgemein ist bekannt, dass im Zusammenhang mit dem Grundstückskauf Grunderwerbssteuer sowie Notargebühren und Kosten für den Vollzug der Kaufurkunde anfallen. Die Grunderwerbssteuer beträgt zurzeit 3,5% bezogen auf den im Kaufvertrag festgelegten Kaufpreis. Ausnahme bildet Berlin – der Grunderwerbsteuersatz beträgt

hier 4,5%. Allerdings gilt allein der Grundstückskaufpreis nur dann als Bemessungsgrundlage,



wenn zwischen Grundstückserwerb und Bebauung kein unmittelbarer wirtschaftlicher Zusammenhang besteht. Der Kaufpreis bildet auch die Basis für die Notargebühren, die mit 1,5% bis 1,7% zu kalkulieren sind. Nicht selten hat man es bei der Realisierung des Grundstückskaufes mit einem Makler zu tun. Er hat Anspruch auf Maklerprovision in Höhe von 6,00% (zzgl. Mehrwertsteuer) des Kaufpreises. In Berlin und im Land Brandenburg zahlt der Erwerber die Provision in der Regel allein. In den anderen Bundesländern teilen sich Verkäufer und Käufer üblicherweise die Kosten.

Herrichten des Grundstücks und Bauvorbereitung

Bereits bei der Kaufentscheidung für das gewünschte Grundstück gilt es, weitere Kostenfaktoren zu bedenken. Da ist zum Beispiel möglicher Aufwand zu kalkulieren, der aus Abbruch- und Baumfällarbeiten sowie

deren eventuell notwendiger behördlicher Genehmigung entsteht. Dazu sollten entsprechende Kostenangebote eingeholt werden. Gleiches gilt für Baustrom- und Bauwasseranschluss, evtl. erforderliche Gehwegüberführungen, das Anlegen von Standplätze oder gar Baustrassen für schwere Bautechnik. Hierzu sollte möglichst frühzeitig eine Baustellenbesichtigung mit dem Bauunternehmen durchgeführt werden. Empfehlenswert ist, alle erforderlichen Maßnahmen zu protokollieren und als Anlage des zu schließenden Bauvertrages die Verantwortlichkeiten (auch die finanziellen) für deren Realisierung festzulegen.

Wichtig ist weiterhin, sich ein klares Bild von den Baugrundverhältnissen und der Grundwassersituation zu verschaffen. Ein Baugrundgutachten, das möglichst im Zuge des Grundstückserwerbs erstellt werden sollte, bringt hier Klarheit. Es kostet zwischen 500 und 750 € und schafft Planungs- und Kostensicherheit für die geplante Bebauung. Möglicherweise liefert es auch Argumente für die Kaufpreisverhandlungen.

Richtig handelt, wer sich beim Grundstückserwerb bereits auch sehr gründlich mit dem Erschließungsgrad des Grundstücks und dem daraus resultierenden Aufwand für die Hausanschlüsse befasst. Die örtlich zuständigen Versorgungsträger geben konkret auf das Grundstück und die geplante Bebauung bezogene Angebote ab. Man muss sich also nicht mit geschätzten Pauschalen zu fügen. Gera-

de hier zeigt die Praxis sehr oft, dass unterschätzte Kosten zu nicht unerheblichen Finanzierungslücken führen, z.B. bei einer eventuell notwendigen Straßenquerung.

Baunebenkosten

Unterstellen wir - die reinen Baukosten für das Haus sind kalkuliert und gemeinsam mit den Kosten für Planungs- und Ingenieurleistungen sowie die Bauleitung im Werkvertrag mit der Baufirma verankert. Bevor es aber mit dem Bauen losgehen kann, sind noch einige Hürden zu überwinden, die mit weiteren Kosten verbunden sind. So ist als Bestandteil des Baugesuchs ein Lageplan mit eingezeichnetem Objekt vorzulegen. Man braucht also einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, der darüber hinaus auch die Objekteinmessung auf dem Grundstück vor Baubeginn und die Schlussvermessung als Grundlage für die Katasterfortschreibung durchführt. Die damit verbundenen Kosten werden zwar auf der Basis verbindlicher Gebührenordnungen kalkulieren, sind aber objektbezogen. Grundstücksgröße und Wert der Bebauung sind ausschlaggebend für die Gebührenhöhe. Auch hier sollten also Kostengebote eingeholt werden, um Planungssicherheit zu bekommen. Nach Erfahrungswerten muss man im Durchschnitt schon mit 2.500 bis 3.000 € für die erforderlichen Vermessungsleistungen rechnen. Wenn noch eine Teilungsvermessung hinzukommt, reicht selbst das in der Regel nicht. In die Kosten der Teilungsvermessung sollten sich die künftigen Eigentümer jedoch teilen.

Dann ist da noch die Baugenehmigung. Für sie werden Gebühren fällig, die auf der Grundlage entsprechender Gebühren-

sätze der Städte und Gemeinden berechnet werden. In der Region Berlin/Brandenburg kann man zum Beispiel bei einem freistehenden Einfamilienhaus (angenommener Neubauwert 120.000 – 150.000 €) Baugenehmigungsgebühren in Höhe von 600 bis 750 € erwarten. Zusätzlich können Gebühren für die Endabnahme durch das zuständige Bauamt anfallen, wenn die Behörde nicht den Verzicht auf die Abnahme erklärt.

Zu rechnen ist auf jeden Fall mit Gebühren, die der Schornsteinfeger für die Abnahme der Heizungsanlage vor erster Inbetriebnahme erhebt. Die dafür anfallenden 150 bis 200 € sind allerdings in der Gesamtbilanz eher unbedeutend.

Nicht so verhält es sich mit den Kosten für einen Prüfstatiker, der eingeschaltet werden muss, wenn die Baugesetzgebung des Landes es vorschreibt. Im Land Brandenburg ist das zum Beispiel so. Basis für die Gebührenermittlung ist auch hier der Wert des Objektes. Gehen wir wieder vom beispielhaft genannten freistehenden Einfamilienhaus aus, so ist mit Gebühren zwischen 1.500 € und 2.000 € zu rechnen.

Nicht zu vergessen sind Kosten, die im Zusammenhang mit der Finanzierung entstehen. Selbst wenn man durch clevere Wahl der Bank so manche Gebühr vermeiden kann, um die Bestellung einer Grundschuld zugunsten der Bank kommt man in der Regel nicht herum. Für die dabei anfallenden Notargebühren sollten 0,5% des Darlehensbetrages kalkuliert werden.

Auch Außenanlagen kosten Geld

Oft wird so herangegangen, dass die Außenanlagen nach Fertigstellung des Hauses nach und nach in Eigenleistung ges-

taltet und finanziert werden sollen. Das kann man natürlich so machen. Allerdings sind einige unverzichtbare Arbeiten, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Bezug des Hauses ausgeführt werden sollten, doch lieber zu kalkulieren und in die Gesamtkostenplanung aufzunehmen. Dazu gehört zum Beispiel die Einfriedung des Grundstücks einschließlich Gartentor. Hier liegt man ganz gut, wenn man je Quadratmeter Metallzaun zwischen 80 € und 130 € kalkuliert. Ein Gartentor aus Metall ist je Ausführung so zwischen 500 € bis 2.000 € zu haben. Auch an den Gehweg von der Straße zum Hauseingang oder die PKW-Fahrspur zur Garage oder auch den PKW-Stellplatz will gedacht sein. Gehwegplatten oder Platten für die Gestaltung des Stellplatzes oder die Fahrspur bekommt man in jedem Baumarkt. Mit 10 bis 20 €/m² zuzüglich 5 €/m² Unterbaumaterial hat man da schon eine gute Kalkulationsgrundlage. Solls noch ein Carport sein, ist je nach Ausführung mit Kosten zwischen 500 € und 2.000 € zu rechnen. Auch an bauliche Maßnahmen zur Regenwasserversickerung will gedacht sein. Fazit: Der Versuch, einen Überblick oft unterschätzter Kosten zu geben, hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sicher verdeutlicht er aber: Es ist eine Menge zu bedenken und gut, wenn ein paar Reserven eingeplant werden. Nur wer bei der Kostenkalkulation wirklich den Finger auf jeden Posten legt kann sicher sein, dass das Geld auch reicht. Die Mühe lohnt sich allemal. Denn nichts ist schlimmer, als wenn mitten im Bau teuer nachfinanziert werden muss. Wenn das dann überhaupt noch möglich ist!