

Die Falle - Baunebenkosten

Zwischen **15-20 %** des Gesamtfinanzierungsaufwandes können Baunebenkosten ausmachen, daher sollten Sie nicht aus den Augen verloren werden. Vielen ist nicht ganz klar, was alles zu Baunebenkosten zählt. Hier eine kleine Übersicht über die wichtigsten Kostenstellen:

- **Maklergebühr**
- **Notargebühren**
- **Planungskosten**
- **Grunderwerbssteuer**
- **Grundstückerschließung**
- **Hausanschlusskosten**
- **Grundschuldbestellung**
- **Finanzierungskosten**
- **Außenanlagen**
- **Versicherungen**

Regional unterschiedlich sind die Kosten für einen eventuellen **Makler**. Üblich sind aber zwischen **3 – 6 %** zuzüglich der Mehrwertsteuer vom Kaufpreis der Grundstücks oder des Hauses.

Notargebühren sind unumgänglich, da der Kauf eines *Grundstücks* oder ein *Hauskauf* notariell beglaubigt und im *Grundbuch* eingetragen werden muss. Dabei ist von **ca. 1,5 – 2 %** des Kaufpreises auszugehen.

Wie bei vielen Berechnungen im Immobiliensektor ist der Objektwert auch bei der **Grunderwerbssteuer** die Berechnungsgrundlage. Zur Zeit beträgt diese **3,5 %** des Kaufpreises.

Telefon, Gas, Strom, Wasser aber auch Bürgersteige und Straßen fallen unter die sogenannten **Erschließungskosten**.

Hierbei werden **rund 7 – 10 %** des Bodenwertes bei Grundstücken bis zu 600 m² gerechnet. Da die Gemeinden hier Handlungsfreiheit haben, gibt es auch Fälle, in denen diese **Erschließungskosten** nach der Länge der Straßenfront des Grundstücks berechnet werden.

Auch wenn es manchmal etwas länger, oder gar Jahre dauert, die Städte / Gemeinden legen diese Kosten auf jeden Fall auf die Eigentümer um!

Zu den **Hausanschlusskosten** zählen die Anschlüsse der verschiedenen Medien, wie Kabel-TV, Telefon, Frisch- und Abwasserleitungen. Die Kosten hierfür sind regional unterschiedlich und können bei den jeweiligen Anbietern erfragt werden.

Banken, die eine Baufinanzierung durchführen, wollen Sicherheiten, die so genannte **Sicherheitsbestellung**. In der Regel ist das die Grundschuld, die in das Grundbuch

eingetragen wird. Hierfür berechnet das Grundbuchamt **0,5%** des Darlehensbetrages. Allerdings erhebt ein dafür benötigter Notar ebenfalls noch einmal diesen Betrag!

Oftmals vergessen wird die **Außenanlage**. Auch wenn dies nur einen kleinen Teil der eigentlichen Baukosten ausmacht, liegt der Durchschnittswert bei **rund 5.000 €**.

Versicherungen sind das A und O beim Hausbau, wer hier spart, spart am falschen Ende.

Schon während der Bauphase ist eine Feuerversicherung für den Rohbau nötig, sowie nach Fertigstellung eine Wohngebäudeversicherung. (Feuer-, Sturm- und Wasserschäden)

Ohne die eine oder andere Versicherung ist es beinahe unmöglich, über Fremdmittel (Kredit) den Hausbau zu finanzieren.