



Finanzierung – Baukosten im Überblick

Nichts ist schlimmer, als wenn beim Bauen plötzlich das Geld knapp wird. So behalten Sie die Kosten im Griff.

Was Grundstück und Erwerb kosten

Eine Orientierung, ob der angebotene Kaufpreis angemessen ist, bietet der Bodenrichtwert. Er kann bei den zuständigen Gutachterausschüssen erfragt werden. Neben dem Grundstückspreis schlagen Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sowie gegebenenfalls Maklerprovision zu Buche. Kosten des Vermessers sind ebenso nicht zu unterschätzen – für Lageplanerstellung, Objekteinzeichnung und sonstige Vermessungsleistungen. Vor Ihrer Kaufentscheidung sollten Sie sich zudem folgende Fragen beantworten.

Ist das Grundstück baureif?

Beziehen Sie eventuell erforderliche Maßnahmen, z.B. die Beseitigung alter Bausubstanz oder das Fällen von Bäumen, in die Vertragsverhandlungen über den Kaufpreis mit ein. Selbst wenn es nicht gelingt, den Preis zu mindern, muss dieser Aufwand bei den Gesamtkosten berücksichtigt werden.

Wie ist der Baugrund beschaffen?

Eventuelle Probleme mit dem Baugrund werden sichtbar, wenn Sie rechtzeitig ein Baugrundgutachten in Auftrag geben. Damit können Sie einschätzen, ob die Gründungsmaßnahmen für Ihr Haus ohne zusätzlichen Aufwand möglich sind. Ein evtl. notwendiger Bodenaustausch oder die Abdichtung des Kellers gegen Grund- bzw. Schichtenwasser gehen ins Geld und können den Finanzierungsrahmen sprengen.

Ist das Grundstück bereits erschlossen?

Erkundigen Sie sich, ob und wann öffentliche Erschließungsmaßnahmen vorgesehen sind und welche Kosten auf die Anlieger umgelegt werden. Orientieren Sie sich bei den kommunalen Versorgungsträgern, wie viel für den Anschluss des Hauses an Gas, Wasser, Abwasser und die Stromversorgung kalkuliert werden muss. In der Regel ist das von der Grundstücksstraßenfront und von der Entfernung

des Hauses zu den Abnahmepunkten abhängig. Bei hinterliegenden Grundstücken kann da z.B. erheblicher Aufwand entstehen.

Bauangebote kritisch prüfen und vergleichen

Vor der Entscheidung für einen Baupartner sollten Sie mehrere Angebote einholen. Betrachten Sie beim Bewerten Preisangebot, Vertragsbedingungen sowie Bau- und Leistungsbeschreibung stets als Einheit. Gehen Sie für die Kostenkalkulation stets vom Aufwand für die schlüsselfertige Erstellung des Hauses aus. Hier einige ausgewählte Fragen für Ihren Check.

Sind alle Leistungen abgedeckt?

Prüfen Sie, ob in der Bau- und Leistungsbeschreibung die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen einschließlich der Statik, die Erstellung des kompletten Bauantrages und der Ausführungsplanung sowie die Bauleitung im Leistungsumfang enthalten und genau definiert sind. Nicht selten kommt es vor, dass Anbieter bestimmte Leistungen ausschließen. Typisch sind die Malerarbeiten oder auch der Bodenbelag. Vielen Bauherren kommt das entgegen, weil sie diese Leistungen gern selbst erbringen wollen. Trotzdem entstehen daraus Kosten für Material, die der Gesamtkostenkalkulation zugeschlagen werden müssen. Als tatsächliche Eigenleistung im Sinne der Finanzierung können letztlich nur Lohnkosten bewertet werden. Allerdings auch nur dann, wenn sie vorher Bestandteil der Gesamtbaukosten waren.

Kommen alle Leistungen aus einer Hand?

Besonders bei Fertighausanbietern ist es üblich, dass Leistungen ab Oberkante Kellerdecke oder Fundament angeboten werden. In der Regel ist dann ein separater Vertrag für Keller/Fundament zu schließen, selbst wenn der Hausanbieter diesen vermittelt. Häufig muss der Bauherr auch auf seine Kosten einen Architekten mit der Anpassungsplanung und der Erstellung des Baugesuchs beauftragen. Achten Sie auf die sogenannten Schnittstellen zwischen Keller-/Fundamentbauer und Hausanbieter. Oft sind z.B. die erforderlichen Grundleitungen für die Hausanschlüsse, die in das Fundament oder den Keller eingebracht werden müssen, bei keinem im Vertrag enthalten.

Stehen Material und Preis fest?

Legen Sie Wert darauf, dass Materialpreise zumindest für die Wand- und Bodenfliesen, den Bodenbelag, die Hauseingangstür und die Geschosstreppe festgeschrieben sind. So können Sie sich vor Mehrkosten bei Bemusterungen schützen. Auch der Hersteller der Sanitärobjekte und -technik sollte benannt sein. Das trifft auch auf die Heizungsanlage und deren technische Parameter sowie die Güte der Fenster zu.

Sind Mehrkosten ausgeschlossen?

Prüfen Sie, ob der angebotene Preis als Festpreis garantiert wird und welche Fristen dafür gelten. Achten Sie darauf, dass Ratenzahlungen nach Baufortschritt und grundsätzlich nach erbrachter Leistung fällig werden. Verhandeln Sie mit der finanzierenden Bank und der Firma, um Fälligkeit der Zahlungsraten mit der Auszahlung der Kreditmittel durch die Bank in Übereinstimmung zu bringen. So vermeiden Sie möglicherweise zusätzliche Kosten für eine Bauzwischenfinanzierung. Vereinbaren Sie einen Vertragsvorbehalt Finanzierung, wenn die Darlehenszusage der Bank bei Abschluss des Bauvertrages noch nicht vorliegt.

Bestehen Sie darauf, dass Baubeginn und Bauzeit festgelegt werden. Das ist allein schon aus vertragsrechtlichen Gründen wichtig, aber auch für anfallende Bereitstellungszinsen der Kreditgeber von Bedeutung. Fordert die Baufirma eine Zahlungsbestätigung oder Bankbürgschaft, und Sie können dies in den Verhandlungen nicht abwenden, stimmen Sie sich dazu mit Ihrer Bank ab. Erfragen Sie, ob und in welcher Höhe dafür Kosten entstehen. Welche gleichwertigen Sicherheiten in solchen Fällen die Baufirma stellt, ist Sache der Vertragsverhandlungen.

Prüfen Sie, welche Voraussetzungen Sie ggf. für den Einsatz der Bautechnik schaffen müssen und welche Kosten damit für Sie verbunden sind.

Eigenleistungen realistisch einschätzen

Das gilt insbesondere bei Verträgen über Ausbauhäuser oder gar Lieferverträge über Bausätze. Wenn Sie in der Bauphase feststellen, dass Sie sich übernommen haben, drohen Finanzierungslücken! Bedenken Sie auch: Für Eigenleistungen, die Sie selbst erbringen, ist die Gewährleistung durch die Firma in der Regel ausgeschlossen.

„Sonstiges“ schlägt auch zu Buche

Besonders hier gilt unsere Empfehlung, sich vor dem „Schönrechnen“ zu hüten. Gehen Sie besonders sorgfältig an die Ermittlung der Kosten für die Versorgungsanlagen heran. Sie werden oft unterschätzt und zu niedrig angesetzt. Da sie kommunal unterschiedlich sind, können sie nur durch Anfrage bei den zuständigen Versorgern grundstückskonkret und objektabhängig ermittelt werden.

Bedenken Sie, dass nach Abschluss der Bauarbeiten auf dem Grundstück noch einiges zu tun bleibt. Auch wenn manches in Eigenarbeit erbracht werden kann, muss es bei der Gesamtkostenermittlung Berücksichtigung finden. Ebenso können Kosten für behördliche Prüfungen und Abnahmen sowie der

Aufwand für einen Prüfstatiker, wenn die Vorschriften im jeweiligen Bundesland dessen Einbeziehung erforderlich machen, ins Gewicht fallen. Auch für Ihre eigene Interessenvertretung sollten Sie Geldmittel einplanen, z.B. für unabhängige Vertragsprüfungen, Unterstützung bei der Beschaffung der Kreditmittel oder baubegleitende Qualitätskontrolle.

Kostenpositionen im Überblick

Für Grundstück und Erwerb

- Kaufpreis
- Notar- und Gerichtskosten
- Grunderwerbsteuer
- Maklerprovision
- Vermessungskosten
- Bodenuntersuchung
- Abbruch
- Abholzen
- Bodenbewegung

Für das Bauwerk

- Baukosten schlüsselfertig
- Betriebstechnische Anlagen
- Sondermaßnahmen

Für Außenanlagen

- Einfriedung
- Gehwege und Terrassen
- Versorgungsanlagen (Kanal, Wasser, Strom, Gas auf eigenem Grundstück)
- Verkehrsanlagen/Stellplatz
- Grünflächen

Baunebenkosten

- Architekten- und Ingenieurleistungen (falls nicht in Baukosten enthalten)
- Verwaltungstätigkeit des Bauherren (z.B. Kosten Baubetreuung)
- Prüfstatik (falls gefordert)
- Baugenehmigung
- Behördliche Abnahmen

Finanzierungskosten

- Disagio
- Bearbeitungsgebühr von Banken
- Wertermittlungskosten
- Kosten Zwischenfinanzierung
- Bürgschaftskosten
- Notar- und Gerichtskosten für Grundschuldbestellung

Allgemeine Baunebenkosten

- Bauversicherungen
- Richtfest
- Sonstige Kosten