

## Baunebenkosten

### Beachten Sie alle Kostenpositionen!

Die Baunebenkosten möglichst genau zu ermitteln ist für ein funktionierendes Finanzierungskonzept eine wichtige Voraussetzung. In manchen Positionen stecken unangenehme Überraschungen.

#### Was sind Baunebenkosten?

Baunebenkosten sind die Kosten die beim Hausbau neben dem Kaufpreis des Grundstücks und den eigentlichen Kosten für das Haus (Kosten laut Angebot bzw. Hausbauvertrag) anfallen, um das Bauwerk inklusive der Außenanlagen und den Zuwegungen fertigstellen zu können.

#### Wie hoch sind die Baunebenkosten?

Pauschal kann man das nicht beantworten. Für jedes Bauvorhaben müssen die individuellen Gegebenheiten des Grundstücks, der Planung, des Bauvertrages und der Bauausführung sowie die persönlichen Ansprüche und Wünsche des Bauherrn ermittelt, kalkuliert und berücksichtigt werden.

Normalerweise betragen die Baunebenkosten 15 - 20 % der reinen Baukosten für das Haus und eventuell der Garage. Liegen keine Besonderheiten vor, müsste für ein durchschnittliches Einfamilienhaus ein Kostenansatz zwischen 25.000 und 50.000 Euro angemessen sein.

Die Baunebenkosten sind somit keineswegs nur Kosten kleinerer Art, die neben den Hauptkosten für das Grundstück und den Hausbauvertrag (Gebäude) nur eine untergeordnete Bedeutung haben. Bei ungünstigen Gegebenheiten am Grundstück können enorme Baunebenkosten entstehen. Durch eine möglichst genaue Ermittlung der Baunebenkosten mit einem angemessenen Sicherheitszuschlag für Unvorhergesehenes, kann sich ein Bauherr Ärger und unnötige Kosten für eine kostspielige Nachfinanzierung ersparen.

Ihr ARISTA-Hausbau-Team hat Zugriff auf professionelle Planungs- und Kalkulationsprogramme, Checklisten, Erfahrungswerte, Preislisten usw. Gerne erstellt er Ihnen auch eine maßgeschneiderte Kostenübersicht über Ihre objektbezogenen Baunebenkosten. Das verschafft Ihnen und auch der objektfinanzierenden Bank Transparenz und Sicherheit!

Formal sind Baunebenkosten in der DIN 276-1 (Kosten im Bauwesen) unter der Kostengruppe 700 geregelt. Baunebenkosten können viel Geld verschlingen. Schlaue sind, wer sich deshalb vorab informiert und mittels einer Checkliste die Baunebenkosten für sein geplantes Bauvorhaben ermittelt.

Es ist möglich, dass verschiedene Nebenkosten bereits ganz oder teilweise im Leistungsumfang des Angebotes bzw. Hausbauvertrages enthalten sind oder noch zusätzliche Kosten anfallen, die hier nicht aufgelistet sind. Prüfen Sie diesbezüglich im Besonderen auch die Bau- und Leistungsbeschreibung, die dem Angebot bzw. Hausbauvertrag zugrunde liegt.

**Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der nachfolgenden Auflistung wird daher keine Gewähr übernommen!**

## Zu verschiedenen Baunebenkosten hier noch ein paar Erläuterungen:

### Architektenkosten

In fast allen Baubeschreibungen der Hausanbieter sind die Leistungen für den Architekten und Statiker bereits aufgeführt, so dass diese Kosten im „Hauspreis“ enthalten und nicht zusätzlich zu zahlen sind. So auch bei der ARISTA-Hausbau (AHB)!

**Für Um- und Erweiterungsplanungen, Neuberechnungen usw. können zusätzliche Architektenkosten anfallen!**

### Gebühren

Immer, wenn Behörden aktiv werden, fallen Kosten an. So auch für eine Baugenehmigung, eine Genehmigung zur Rodung von Bäumen (Fällgenehmigung), eine Grundstücksteilung usw.

Die Baugenehmigungsgebühr richtet sich nach der Größe des Hauses bzw. nach den Baukosten nach DIN 276, möglichen Befreiungen usw.

### Versicherungen

Vor Baubeginn sollte der Bauherr mindestens diese Versicherungen abgeschlossen haben:

#### ▶ Rohbauversicherung

Bis zur Fertigstellung des Gebäudes sind die Gefahren durch Feuer versichert. Bei verschiedenen Gesellschaften ist diese Versicherung beitragsfrei, wenn das Gebäude nach der Fertigstellung weiterversichert wird (Wohngebäudeversicherung).

#### ▶ Bauherrenhaftpflichtversicherung

Versichert sind Ansprüche Dritter gegen den Bauherrn. Ist z. B. die Baustelle nicht ausreichend gesichert und es passiert ein Unfall, übernimmt die Versicherung bei entsprechender Deckung die berechtigten Ansprüche des Geschädigten.

#### ▶ Bauleistungsversicherung

Diese umfasst z. B. Schäden durch Vandalismus, höhere Gewalt (Erdrutsch, Sturm usw.), Diebstahl eingebauter Gegenstände usw.

### Vermessung

Die exakten Positionen der Hausecken des genehmigten Gebäudes werden vom Vermesser auf dem Grundstück kenntlich gemacht, nach Erstellung des Gebäudes erfolgt die Gebäudeeinmessung und die Datenübermittlung an die Katasterbehörde zur Eintragung in die Liegenschaftskarte.

Wird das Grundstück real geteilt, werden die Grundstücksgrenzen vom Vermesser festgestellt und die Ecken auf Wunsch durch Grenzsteine markiert. Teilweise gibt es bei Grundstücken die kostengünstige Möglichkeit einer rechnerischen Realteilung (Teilung ohne Vorort-Vermessung) durchführen zu lassen. Diese Art der Teilung wird auch als „Sonderung“ bezeichnet.

### **Baustelleneinrichtung**

Während der Bauzeit muss die Baustelle durch einen Bauzaun und Warnschilder abgesichert sein. Ist auf dem Grundstück keine Möglichkeit zur Lagerung von Baumaterial usw. vorhanden, muss in Abstimmung mit dem „Wegewart“ der Behörde ggf. auf den öffentlichen Grund ausgewichen werden.

Der entsprechende Antrag auf Sondernutzung wird beim Landratsamt, Bezirksamt oder bei der Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung gestellt.

### **Baustellenüberfahrt**

Das Baugrundstück muss während der Bauzeit für schwere Baufahrzeuge erreichbar sein. Normale Überfahrten und Gehwege auf öffentlichem Grund, also der Fläche zwischen Straße und Grundstücksgrenze, halten dem Druck der schweren Baufahrzeuge oft nicht Stand und können beschädigt werden. Vor Beginn der Bau- bzw. Abbrucharbeiten wird meistens eine Überfahrt aus Asphalt eingebaut, später erfolgen der Rückbau sowie der Einbau der endgültigen Überfahrt.

Die Kosten können sehr unterschiedlich ausfallen, je nach Lage des Baugrundstücks, erforderlicher Bordsteinabsenkung, Überfahrtsbreite, Überbrückung eines Entwässerungsgrabens usw. Klären Sie dies vorab mit dem zuständigen „Wegewart“ ab.

Prüfen Sie, ob es im Zufahrtsbereich Hindernisse auf öffentlichem Grund gibt, z. B. Straßenlaterne, Bushaltestelle, Baum (einzuhaltenden Mindestabstand beachten!) usw., die ggf. umgelegt oder umfahren werden müssen.

### **Halteverbotsschilder**

Häufig werden Baufahrzeuge durch Autos, die neben der Bauzufahrt oder auf der gegenüberliegenden Straßenseite parken, daran gehindert, auf das Baugrundstück zu gelangen. Es sollte daher vor Baubeginn eine Genehmigung für Halteverbotszonen bei der zuständigen Polizeidienststelle beantragt werden, so dass (meist gemietete) Halteverbotsschilder aufgestellt werden dürfen.

### **Baustraße**

Damit schwere Baufahrzeuge das zu erstellende Gebäude direkt erreichen, ist eine Baustraße (meist aus Mineralgemisch) in der entsprechenden Breite erforderlich.

Führt die Baustraße unmittelbar an einem Bestandsgebäude vorbei (Beispiel: Pfeifenstielgrundstück) sind in diesem Bereich zusätzliche Stahlplatten (wg. Druckausgleich) erforderlich.

### **Abbruch der Altgebäude / Rodung**

Erst wenn die Baustellenüberfahrt erstellt und das Althaus von Strom, Wasser, Gas usw. getrennt wurde, kann der Abbruch erfolgen. Der Abbruchunternehmer sollte nach der Besichtigung der Baulichkeit ein Festpreisangebot inkl. Abbruch und Entsorgung der Baulichkeit/en, Schächte, Mauern, Öltanks (inkl. Entleerung und Reinigung), der gepflasterten Flächen, der Bäume inkl. Wurzeln (ggf. Stubben fräsen) und weiterer Pflanzen (inkl. Kippgebühren), sowie ggf. die Räumung von Gegenständen im Altbau und auf dem Grundstück unterbreiten.

Zur Rodung muss rechtzeitig die Fällgenehmigung vorliegen. Bitte unbedingt auf die vorgeschriebenen Fällfristen achten. Durch die Einhaltung von Vorschriften bezüglich Naturschutzes können Verzögerungen und Mehrkosten entstehen. Muss innerhalb der Schonfrist gefällt werden, ist ein gesonderter Antrag mit entsprechender Begründung zu stellen.

### **Baustrom**

Vor Baubeginn sollte die Versorgung mit Baustrom geregelt sein. Dazu wird meist ein verschließbarer Baustromkasten aufgestellt. Der entsprechende Antrag muss vom Elektriker rechtzeitig beim örtlich zuständigen Stromversorger gestellt werden, damit zum Baubeginn die Baustromversorgung sichergestellt ist.

### **Bauwasser**

Ebenfalls zum Baubeginn sollte ein Bauwasseranschluss vorhanden sein, da während der Bauzeit, ggf. auch zum Abbruch der alten Baulichkeit, Bauwasser benötigt wird.

### **Erdarbeiten**

**Bei praktisch allen Bauprojekten fallen Kosten für Erdarbeiten an. Häufig ist die Möglichkeit, der gesamte Erdaushub auf dem Grundstück zu verteilen, nicht gegeben. Infolge dessen fallen zusätzliche Kosten für die Abfuhr und Deponie von überschüssigen Bodenmengen an. Gleiches gilt, wenn ein Bodenaustausch erforderlich wird, damit das Haus auf tragfähigem Untergrund erstellt werden kann. Vorgenannte Kosten sind üblicherweise nicht im Bauvertrag berücksichtigt und müssen vom Bauherrn zusätzlich getragen werden.**

**Wichtig beim Kellerbau: Lehmhaltiger Boden lässt sich schlecht wieder verdichten, daher muss eventuell auch der Boden im äußeren Arbeitsraum durch verdichtungsfähigen Sand ausgetauscht werden.**

Erdarbeiten können auch anfallen bei der Erstellung und Verfüllung des Rohrgrabens, dem Einbau von Schächten, dem Einbau der Baustraße, der Erstellung des Unterbaus für die Pflasterung usw.

Die Höhe der Kosten für Erdarbeiten hängt auch von der Beschaffung des Erdreiches ab. Das kann erhebliche Mehrkosten verursachen. Weitere Mehrkosten können bei Arbeiten in der Baugrube entstehen, die für Maßnahmen zur Wasserhaltung (bei hohem Wasserstand) oder durch erforderliche Stützwände (Berliner Verbau), die das Nachrutschen von Erdreich in die Baugrube verhindern, erforderlich werden.

### **Drainage**

Ob eine Drainage eingebaut werden muss, hängt u. a. von der Ausführung des Kellers (Beton- und/oder Ziegelwände) sowie der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ab.

Hier ist eventuell wichtig, dass das Festpreisangebot neben den Drainageleitungen im Kiesbett auch den Einbau von Spülschächten und einen Drainageschacht inkl. Pumpe mit Warnfunktion enthält. Die Pumpe wird häufig über den Elektriker abgerechnet, da dieser auch den elektrischen Anschluss vornimmt.

### **Sielanschluss (Kanal- bzw. Schmutzwasseranschluss)**

Ist auf dem Grundstück kein Sielanschluss (Schmutzziel, ggf. Regensiel) vorhanden oder ist es nicht möglich, einen vorhandenen Anschluss zu nutzen, muss ein neuer Anschluss von der Hauptsielleitung der Straße bis zur Grundstücksgrenze gelegt werden. Dies erfolgt üblicherweise durch das Städtische Bauamt bzw. die Gemeindeverwaltung und wird i. d. R. zum Festpreis abgerechnet.

### **Sielleitungen (Schmutzwasserleitungen)**

Die Entwässerungsleitungen auf dem Grundstück werden durch ein Fachunternehmen in einem Rohrgraben von der Grundstücksgrenze (z. B. Übergabeschacht) zum Haus verlegt.

Zur Einholung eines Festpreisangebots sollte ein „Sielkatasterauszug“ vorliegen.

Sofern das Regenwasser nicht über die Straße abgeführt werden kann (Regensiel oder Entwässerungsgraben), muss das Regenwasser auf dem Grundstück z. B. durch den Einbau entsprechender Verrieselungsschächte, Regenwassersammelbehältern o. ä. entwässert werden.

### **Rohrnetzkostenzuschuss**

Bevor ein Wasseranschluss hergestellt wird, ist ggf. ein sog. Rohrnetzkostenzuschuss bzw. Bauzuschuss an die Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung (Wasserwerke) zu zahlen, sofern noch keine Abrechnung erfolgt ist.

Die Höhe des Betrages richtet sich u. a. entweder nach der Straßenfrontlänge oder der Größe des Grundstückes.

### **Wasseranschluss**

Die Ausführung übernimmt häufig ein Fachunternehmer, der meist auch die Sielleitungen verlegt.

Der Wasseranschluss sollte frühzeitig beantragt werden, insbesondere, wenn über den Neuanschluss bereits das Bauwasser benötigt wird

### **Gasanschluss**

Die Gasversorger erstellen meist ein Festpreisangebot, ggf. gibt es einen Nachlass, wenn die Verlegung der Gasleitungen zeitlich angepasst wird an die Verlegung der Wasser- und Sielleitungen und kein weiterer Rohrgraben ausgehoben werden muss. Dies müsste entsprechend koordiniert werden.

### **Stromanschluss**

Der Stromanschluss wird direkt beim Versorger beantragt und über diesen auch ausgeführt. Ggf. lässt sich Geld sparen, wenn die Leerrohre für Strom im Zuge der Verlegung der Siel- und Wasserleitungen verlegt werden.

### **Kabelanschluss**

Sofern ein Kabelanschluss notwendig ist bzw. gewünscht wird, sollte dieser rechtzeitig beantragt werden, die Leerrohre dafür sollten mit in den Rohrgraben gelegt werden.

### **Telefon- und/oder Internetanschluss**

Der Telefon- und/oder Internetanschluss wird bei der Deutschen Telekom beantragt. Dabei ist es unabhängig, über welchen Netzanbieter Sie später telefonieren.

Auch hier sollte ein entsprechendes Leerrohr in den Rohrgraben verlegt werden.

### **Wichtig bei allen Hausanschlüssen:**

Es sollte geklärt sein, wie die Hausanschlüsse in das Haus eingeführt werden und wie die Abdichtung erfolgen soll. Idealerweise erfolgt dies durch einen sogenannten „Mehrspartenanschluss“. Weitere Mehrkosten können z. B. für Kernbohrungen usw. anfallen.

### **Pflasterung**

Es sollte darauf geachtet werden, dass neben der Pflasterung auch die Errichtung des Unterbaus, der seitlichen Einfassung (z. B. Tiefbord), der Entwässerungsleitungen inkl. Anschluss an das Entwässerungssystem sowie die Entsorgung des Restmaterials (Verschnitt usw.) im Festpreisangebot enthalten sind.

### **Gartengestaltung**

Insbesondere ist hiermit das Anlegen des Rasens, der Pflanzen- und Gartenbeete gemeint sowie ggf. das Anpflanzen von Büschen, Hecken und/oder Bäumen.

### **Wichtig!**

**Die Kosten für einzelne Positionen sollten nicht unterschätzt werden. Besonders bei der Kostenermittlung für**

- ▶ eine eventuell notwendige Baureifmachung des Grundstücks (Abbrucharbeiten, Bodenaustausch, Trockenlegungs- und Befestigungsmaßnahmen usw.),
- ▶ die Erstellung einer Baustellenzufahrt,
- ▶ unvorhergesehene Erdarbeiten,
- ▶ die Außenanlagen
- ▶ und vieles andere mehr

**sollten Fachleute hinzugezogen werden und verbindliche Angebote von qualifizierten Unternehmen vorliegen!**

### **Sie benötigen Hilfe?**

Seit über 25 Jahren konnten wir zu diesem Thema wertvolle Erfahrungen sammeln. Wir kennen die Abläufe vor und während der Bauzeit und können Sie qualifiziert beraten!

**Haben Sie noch Fragen oder Wünsche, zögern Sie nicht und rufen Sie uns bitte an. Unter der für Sie kostenlosen Servicenummer 0800 129 0000 beraten wir Sie gerne!**