

Checkliste – Realistische Kosten

Die Immobilie/das Grundstück ist gefunden. Der Architekt hat Ihr Traumhaus geplant. Bevor Sie jetzt Hals über Kopf zuschlagen, überprüfen Sie, ob Sie die Kosten tragen können. Gehen Sie dabei nicht nur von der aktuellen Situation aus. Auch bei Schicksalsschlägen wie Arbeitslosigkeit oder Krankheit müssen Sie in der Lage sein, die Kosten zu tragen.

1. Gesamtkosten realistisch planen

Gehen Sie bei der Ermittlung der Gesamtkosten realistisch und gründlich vor. Denken Sie an die Nebenkosten (etwa Grunderwerbsteuer oder die jährliche Grundsteuer, Notar, Außenanlagen). Planen Sie auch unbedingt eine Reserve für Mehrkosten ein.

Oft vergessen in der Gesamtkostenrechnung wird auch der Erwerb von neuen Möbeln oder die Gestaltung der Außenanlagen. Berücksichtigen Sie daher auch in der ersten Kostenaufstellung das Pflastern der Hofeinfahrt oder den Bau der Garage.

Tip: Mit der Checkliste Kostenverfolgung (schwaebisch-hall.de/checkliste) können Sie die Kosten erfassen und jederzeit nachverfolgen.

Kosten im Zusammenhang mit dem Grundstücks-/Immobilienwerb		
Grundstücks-/Immobilienpreis		Euro
+ Grunderwerbsteuer	Zwischen 3,5 – 6,5 % (je nach Bundesland)	Euro
+ Maklerprovision	Zwischen 6 – 7 % des Kaufpreises	Euro
+ Notargebühren	siehe Exkurs Notariatskosten	Euro
+ Eintragungskosten Grundbuch	Amtsgericht-Grundbuchamt	Euro
= Kaufkosten		Euro

Exkurs: Wie setzen sich die Notariatskosten zusammen?

Die Notariatskosten basieren auf der Anlage 2 des Gerichts- und Notarkostengesetzes (kurz GNotKG). Bei der Anlage handelt es sich um eine Tabelle, die entsprechend des Kaufpreises die jeweiligen Kosten gegenüberstellt. Abhängig von der Aufgabe des Notars können Sie die Werte direkt übernehmen oder Sie müssen die Werte aus der Tabelle verdoppeln oder halbieren.

Aufgabe des Notars	In welcher Höhe?	Quelle
Notariatskosten	Doppelte Gebühr der Angaben aus Anlage 2	Anlage 2 GNotKG
Nachträgliche Beurkundung der Auflassung	Halbe Gebühr der Angaben aus Anlage 2	Anlage 2 GNotKG
Beurkundung des gesamten Inhalts von Grundschuldbestellungsurkunden	Volle Gebühr der Angaben aus Anlage 2	Anlage 2 GNotKG
Beglaubigung der Unterschriften	Fünftel Gebühr der Angaben aus Anlage 2	Anlage 2 GNotKG
Entwürfe der Urkunden	0,3 bis 1,0 des Geschäftswertes	

Checkliste – Realistische Kosten

Kosten im Zusammenhang mit dem Neubau, An-/Umbau einer Immobilie		
Erschließungskosten	zuständige Kommune	Euro
<input type="checkbox"/> Baugenehmigung	ca. 0,5 % der Gesamtkosten	Euro
<input type="checkbox"/> Ggf. Architektenhonorar, ggf. Kosten für Energieeffizienz-Experte, Qualitätssiegel	bei Architekten anfragen	Euro
<input type="checkbox"/> Baukosten (reine Bauleistung, Bauaushub und Fundament)	Kosten beim Architekt/Bauträger/ Fertighaus-Anbieter anfragen, alternativ Checkliste 13 – Kostenverfolgung nutzen	Euro
<input type="checkbox"/> Ggf. Kosten Bodengutachten	insb. bei Hanglage empfehlenswert	Euro
<input type="checkbox"/> Baunebenkosten (z. B. Bau- strom, Baustellensicherung)	Kosten beim Architekt/Bauträger/ Fertighaus-Anbieter anfragen	Euro
<input type="checkbox"/> (Um-)Baukosten		Euro

Kosten können Sie den jeweiligen Kostenvoranschlägen entnehmen.
Alternativ Kosten beim Architekt/Bauingenieur/Handwerker anfragen.

Kosten im Zusammenhang mit einer Modernisierung/Sanierung	
Kosten für eine Verbesserung der Dachsubstanz	Euro
<input type="checkbox"/> Beseitigung Nässefolgeschäden	Euro
<input type="checkbox"/> Neue Wasserinstallationen	Euro
<input type="checkbox"/> Neue Elektrik	Euro
<input type="checkbox"/> Neue Heizungsanlage	Euro
<input type="checkbox"/> Fassadendämmung	Euro
<input type="checkbox"/> Dachsanierung	Euro
<input type="checkbox"/> Neue Fenster	Euro
<input type="checkbox"/> Beseitigung von Altlasten/Asbest	Euro
<input type="checkbox"/> Neue Böden	Euro
<input type="checkbox"/> Baderneuerung	Euro
<input type="checkbox"/> Schönheitsreparaturen (Anstrich, Erneuern von Treppen ...)	Euro
<input type="checkbox"/> Renovierungen im Außenbereich	Euro
<input type="checkbox"/> Solaranlage und Stromspeicher	Euro
<input type="checkbox"/> Modernisierungskosten	Euro

Checkliste – Realistische Kosten

Berechnung der Gesamtkosten	
Kaufkosten (siehe oben)	Euro
<input type="checkbox"/> (Um-)Baukosten (siehe oben)	Euro
<input type="checkbox"/> Modernisierungskosten (siehe oben)	Euro
<input type="checkbox"/> Außenanlagen (ca. 8 – 10 % der gesamten Baukosten)	Euro
<input type="checkbox"/> Neue Möbel, Lampen, Gardinen ...	Euro
<input type="checkbox"/> Puffer für Unvorhergesehenes	Euro
<input type="checkbox"/> Puffer für Umzugskosten	Euro
<input type="checkbox"/> Gesamtkosten ca.	Euro

2. Laufende Kosten

Legen Sie den Fokus nicht nur auf die Gesamtkosten. Berücksichtigen Sie auch laufende Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bau oder der Finanzierung entstehen.

Kosten bei Bankberater/Finanzierungsberater/
Heimatexperte von Schwäbisch Hall anfragen.

Hochrechnung der laufenden Kosten	
Bauzeitzinsen*	Euro je Monat
<input type="checkbox"/> Finanzierungskosten (Zinsen/Disagio)	Euro je Monat
<input type="checkbox"/> Steuer-, Rechtsberatungskosten	Euro je Monat
Versicherung in der Bauphase**: <input type="checkbox"/>	Euro je Monat
Versicherung in der Bauphase**: <input type="checkbox"/>	Euro je Monat
Versicherung in der Bauphase**: <input type="checkbox"/>	Euro je Monat
<input type="checkbox"/> zusätzlich laufende Kosten	Euro je Monat

* Bauzeitzinsen sind die Summe der anfallenden Zinsen der Finanzierung, die während der Bauphase (Baustart bis Einzug/Vermietung) anfallen.

** Versicherungen in der Bauphase sind z. B. Bauherrenhaftpflicht-, Bauleistungs-, Feuerrohbau- oder eine Baufertigstellungsversicherung.

Sie brauchen mehr Infos? Jetzt beraten lassen unter www.schwaebisch-hall.de/berater