



## Nebenkosten bei Hauskauf und -unterhaltung

### Nebenkosten bei Hauskauf und -unterhaltung

**Achtung:** Viele Bauträger und Generalunternehmer listen Anschlüsse, Erdarbeiten, Außenanlagen und Ähnliches als »Nebenkosten« auf, obwohl es sich genau genommen um Herstellungskosten handelt – und die müssten eigentlich im Festpreis inbegriffen sein.

**Tipp:** Relativ teuer fallen unerwartete Verzögerungen beim Bau aus. Wird beispielsweise das Haus nicht rechtzeitig fertig, weil der Bauträger in Insolvenz gegangen ist, dann muss der Bauherr länger in der Mietwohnung bleiben. Das kostet zusätzlich Geld. Außerdem kann er das von der Bank gewährte Darlehen nicht fristgerecht abufen, und die Bank berechnet dafür Bereitstellungsgebühren.

**Tipp:** Die monatlichen Kosten für die Immobilienfinanzierung sollten 30 bis 40 Prozent des Nettoeinkommens nicht übersteigen. Dann bleibt Spielraum für unerwartete Ausgaben – und die Wahrung des bisherigen Lebensstandards.

Wer ein Haus kauft, der muss neben der reinen Kaufsumme mit teilweise erheblichen Nebenkosten rechnen. Darunter fallen die Gebühren für den Kaufvertrag beim Notar, die Eintragung ins Grundbuch, die Grunderwerbssteuer. Alles Kosten, denen der Hauskäufer nicht entgehen kann, weil sie gesetzlich vorgeschrieben sind.

Eigentümer einer Immobilie ist nur, wer auch im Grundbuch als solcher eingetragen ist. Diese Eintragung, vom Notar veranlasst, lässt sich das Grundbuchamt ebenfalls vergüten. Muss ein Grundstück geteilt werden, dann geht auch das nicht ohne zusätzliche Kosten über die Bühne: Vermessungsamt und Baubehörde stellen ihren Aufwand in Rechnung. Anschließend muss ein Notar (gegen Gebühr) die Vermessungsergebnisse beurkunden und deren Eintragung ins Grundbuch (weitere Gebühr vom Grundbuchamt) veranlassen.

Nach der Protokollierung des Kaufvertrags beim Notar bekommt der Hauskäufer Post vom Finanzamt: Die Grunderwerbssteuer wird fällig. Sie muss umgehend bezahlt werden, denn erst danach stellt das Finanzamt die so genannte Unbedenklichkeitsbescheinigung aus, die das Grundbuchamt benötigt, um den neuen Eigentümer ins Grundbuch eintragen zu können. All diese Kosten und Gebühren fallen an, bevor nur ein Stein auf dem anderen sitzt oder der Käufer sein Haus bezogen hat.

Geld kosten selbstverständlich auch jeder Bauantrag samt Baugenehmigung und alle Bauanzeigen. Ohne diese offiziellen Genehmigungen darf in Deutschland nicht gebaut werden; sogar Umbaumaßnahmen und Modernisierungen sind in vielen Bundesländern genehmigungs- oder zumindest anzeigepflichtig.

Wer Haus, Wohnung oder Grundstück über einen Makler kauft, der muss auch die Maklercourtage in seine Gesamtkosten einbeziehen. Die Maklerprovision wird,

ebenso wie die Notariatsgebühr, nach der Protokollierung des Kaufvertrags fällig.

Bauherren und Hauskäufer brauchen Bau-sparverträge und Darlehen und sind auf Kreditinstitute angewiesen. Diese wiederum verlangen Beratungs- und Bereitstellungsgebühren für Hypotheken und sichern ihre Interessen obendrein gut ab: Sie lassen sich im Grundbuch eine Grundschuld eintragen, damit sie Zugriff auf die Immobilie haben und sie notfalls zwangsversteigern können, falls der Eigentümer seine Ratenzahlungen nicht mehr leisten kann. Die Eintragung dieser Grundschuld im Grundbuch wird ebenfalls vom Notar veranlasst (ebenso wie die Löschung einer Grundschuld). Auch das kostet wieder Geld.

Wohnt die Familie endlich im eigenen Heim, muss sie neben Zinsen, Tilgung und Rücklagen für die Hausunterhaltung regelmäßig verschiedene Nebenkosten aufbringen. Zum Beispiel die Grundsteuer, nicht zu verwechseln mit der Grunderwerbssteuer. Bei der Grundsteuer handelt es sich um eine kommunale Abgabe, die Städte und Gemeinden von jedem Hauseigentümer erheben. Mit dieser Steuer ziehen die Städte und Gemeinden in der Regel auch Wasser- und Abwassergeld ein sowie Niederschlagsgebühren für versiegelte Flächen. Oft wird auch der Müll über die Kommunen abgerechnet. Hinzu kommen Grundgebühren und Verbrauchskosten für Heizung und Strom, auch der Schornsteinfeger muss laut Gesetzgeber zweimal im Jahr kommen und stellt dies natürlich in Rechnung. All diese Nebenkosten sind unvermeidbar und schlagen jedes Jahr zu Buche. Heute selbstverständliche Dinge wie Telefon-, Kabel- oder Fernsehanschluss sind dabei noch gar nicht berücksichtigt. Der Bauherr und Käufer ist also gut beraten, wenn er vor dem Hausbau oder Immobilienkauf seine zukünftigen Nebenkosten genau kalkuliert und ein zusätzliches Finanzpolster einplant.



**Checkliste** (hier die eigenen Kosten eintragen):

<b>Einmalige Summe</b>	<b>Kosten beim Hauskauf:</b>		
	Wie hoch liegt der Kaufpreis des Hauses?		Bauunterhaltung (empfehlenswert sind ein Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat)?
	Was stellt der Makler in Rechnung?		Was kosten die Hausversicherungen (siehe dazu VPB-Ratgeber »Versicherungen für Bauherren« – kostenlos unter <a href="http://www.vpb.de">www.vpb.de</a> )?
	Wie hoch liegen die Notargebühren (beim Notariat fragen)?		<b>= Summe</b>
	Was kostet die Eintragung ins Grundbuch (Amt fragen)?	<b>Monat/Jahr</b>	<b>Nach dem Einzug:</b>
	Sonstige Gebühren (Grundstücksteilung, Vermessung etc.)?		<b>Unausweichliche Nebenkosten:</b>
	Wie hoch ist die Grunderwerbssteuer?		Wie hoch ist die Grundsteuer (bei der Gemeinde anfragen)?
	Wie hoch sind Beratungs- bzw. Bereitstellungsgebühren der Bank für die Hypothek?		Grundgebühren für Müll?
	Was kostet die Eintragung der Grundschuld ins Grundbuch (beim Grundbuchamt erfragen)?		Grundgebühren für Strom?
	Was kostet der Umzug (Angebote einholen)?		Grundgebühren für Wasser?
	Kosten für Richt- oder Einweihungsfest?		Grundgebühren für Abwasser?
	<b>= Summe</b>		Grundgebühren für Gas?
			Kosten Schornsteinfegerbesuch?
			<b>= Summe</b>
<b>Einmalige Summe</b>	<b>Beim Kauf eines Altbaus kommen hinzu:</b>	<b>Monat/Jahr</b>	<b>Alltägliche Nebenkosten (individuell unterschiedlich):</b>
	Kosten für Sanierungsgutachten des unabhängigen Bausachverständigen?		Voraussichtliche Telefonkosten?
	Mögliche Umbau- und Sanierungskosten (fundiertes Sanierungsgutachten mit Kostenaufstellung vom Bausachverständigen gibt detailliert Auskunft)?		Stromverbrauchskosten?
	Voraussichtliche Mietkosten für die Zeit des Umbaus oder der Sanierung vor dem Einzug?		Heizverbrauchskosten?
	<b>= Summe</b>		Wasser- und Abwassergebühren?
			Ausgaben für Versicherungen aller Art?
			Zeitungs- und Zeitschriftenabonnements?
			Handykosten?
			Clubbeiträge?
			Ausbildung(srücklage) Kinder bzw. eigene Weiterbildung?
			Kosten für Auto(s) oder ÖPNV?
			Kosten für Freizeitgestaltung?
			Rücklagen für Urlaub und Sonstiges?
			<b>= Summe</b>
<b>Monat/Jahr</b>	<b>Laufende Kosten:</b>		
	Zinsen und Tilgung für Bankdarlehen?		
	Zinsen und Tilgung für den Bausparvertrag?		
	Welche sonstigen Finanzierungsrückzahlungen fallen an (privates Darlehen bei Eltern etc.)?		
	Wie hoch liegt gegebenenfalls die Erbpacht?		
	Wie hoch sind die Rücklagen für die eigene		