

Nebenkosten bei Hauskauf und -unterhaltung

Achtung: Viele Bauträger und Generalunternehmen 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 müssen die Bauherren länger in der Mietwohnung bleiben. Das kostet zusätzlich Geld. Außerdem können sie das von der Bank gewährleistete Darlehen nicht fristgerecht abrufen, 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.

Lesetipp: Alles zum Thema Hauskauf finden Sie im VPB-Ratgeber »Immobilienkauf beim Notar« unter diesem QR-Code:



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 Grunderwerbsteuer. Alles Kosten, denen die Hauskäufer nicht entgehen können, weil sie gesetzlich vorgeschrieben sind.

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

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

Geld kosten 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 anzeigespflichtig.

Wer Haus, Wohnung oder Grundstück über einen Makler kauft, der muss

unter Umständen auch die Maklercourtage in seine Gesamtkosten einbeziehen. Die Maklerprovision wird, ebenso wie die Notariatsgebühr, nach der Protokollierung des Kaufvertrags fällig.

Bauherren und Hauskäufer brauchen Bausparverträge und Darlehen und sind auf Kreditinstitute angewiesen. Diese verlangen Zinsen für Darlehen und sichern ihre Interessen 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 vom Notar veranlasst (ebenso wie später die Löschung einer Grundschuld). Auch das kostet 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. Bei der Grundsteuer handelt es sich um eine kommunale Abgabe, die Städte und Gemeinden von jedem Hauseigentümer erheben. Mit dieser Steuer ziehen sie 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 nach wie vor regelmäßig kommen und stellt dies in Rechnung. All diese Nebenkosten sind unvermeidbar und schlagen jedes Jahr zu Buche. Selbstverständliche Dinge wie Telefon-, Internet- oder Fernsehanschluss sind dabei noch nicht berücksichtigt. Bauherren und Käufer sind also gut beraten, wenn sie vor dem Hausbau oder Immobilienkauf ihre zukünftigen Nebenkosten genau kalkulieren und ein zusätzliches Finanzpolster einplanen.

Checkliste (hier die eigenen Kosten eintragen):

Einmalige Summe	Kosten beim Hauskauf:
	Wie hoch liegt der Kaufpreis des Hauses?
	Welche Zusatzkosten kommen noch hinzu (VPB-Berater fragen)?
	Was stellt der Makler in Rechnung?
	Wie hoch liegen die Notargebühren (beim Notariat fragen)?
	Was kostet die Eintragung ins Grundbuch (Amt fragen)?
	Sonstige Gebühren (Grundstücksteilung, Vermessung etc.)?
	Wie hoch ist die Grunderwerbsteuer?
	Wie hoch sind die Kosten (ggf. auch Bereitstellungszinsen) der Bank für das Immobiliendarlehen?
	Was kostet die Eintragung der Grundschuld ins Grundbuch (beim Grundbuchamt erfragen)?
	Was kostet der Umzug (Angebote einholen)?
	Voraussichtliche Doppelbelastung aus Miete und Hausfinanzierung während der Bauzeit?
	Kosten für Richt- oder Einweihungsfest?
	= Summe

Einmalige Summe	Beim Kauf eines Altbaus kommen hinzu:
	Kosten für Sanierungsgutachten des unabhängigen Bausachverständigen?
	Mögliche Umbau- und Sanierungskosten (fundiertes Sanierungsgutachten mit Kostenaufstellung vom Bausachverständigen gibt detailliert Auskunft)?
	Voraussichtliche Mietkosten für die Zeit des Umbaus oder der Sanierung vor dem Einzug?
	= Summe

Monat/Jahr	Laufende Kosten:
	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 Bauunterhaltung (empfehlenswert sind ein Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat)?
	Was kosten die Hausversicherungen (siehe dazu VPB-Ratgeber »Versicherungen für Bauherren« – kostenlos unter www.vpb.de)?
	= Summe

Monat/Jahr	Nach dem Einzug: Unausweichliche Nebenkosten:
	Wie hoch ist die Grundsteuer (bei der Gemeinde anfragen)?
	Grundgebühren für Müll?
	Grundgebühren für Strom?
	Grundgebühren für Wasser?
	Grundgebühren für Abwasser?
	Grundgebühren für Gas?
	Kosten Schornsteinfeger?
	= Summe

Monat/Jahr	Alltägliche Nebenkosten (individuell unterschiedlich):
	Voraussichtliche Telefon-, Internet- und sonstige Anschlüsse?
	Stromverbrauchskosten?
	Heizverbrauchskosten?
	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?
	= Summe