

# Kostenrisiken – ein Überblick

Kaum ein Bauvorhaben das ohne Kostensteigerungen über die Bühne geht. Das liegt häufig an einer fehlenden Kostenüberprüfung und Kostenüberwachung. Wenn schon die Baubeschreibung unvollständig ist, ist eine Kostensteigerung häufig gar nicht mehr aufzuhalten. Und auch Bestandsimmobilien können massive Kostenrisiken mit sich bringen, wenn man nach dem Kauf merkt, in welchem Zustand sie sich wirklich befinden.

## Allgemeines zu den Kostenrisiken

### Was sind Kostenrisiken und wie entstehen sie?

Kostenrisiken lassen sich in offene und versteckte Risiken unterteilen. Ein offenes Kostenrisiko ist ein für Sie sichtbares Kostenrisiko, dazu zählt beispielsweise ein zu hoher Zinssatz einer angebotenen Baufinanzierung: Sie nehmen den Zinssatz wahr und können ihn mit anderen Angeboten vergleichen. Versteckte Kostenrisiken hingegen können Sie meist weder sehen noch vergleichen.

**Versteckte Kostenrisiken** unterscheiden sich erheblich voneinander, je nachdem, ob es sich um eine neue oder gebrauchte Immobilie handelt:

- Bei **neuen Immobilien** liegen Kostenrisiken meist in qualitativ schlechten und unvollständigen Bau- und Leistungsbeschreibungen sowie in viel zu ungenauen Zahlungsplänen.

- Bei **gebrauchten Immobilien** stecken die Kostenrisiken häufig in einem hohen Sanierungsbedarf.

Eine typische Aufstellung zu einer klassischen Immobilienfinanzierung beinhaltet meist nur alle Ihnen bekannten, „transparenten“ Kosten: zum Beispiel Notarkosten und Grunderwerbsteuer (→ Seite 23 ff.). Ihre Kostenplanung kann ins Wanken geraten, wenn plötzlich zusätzliche Kosten auftauchen, über die Sie im Zuge eines Immobilienkaufs nicht von vornherein transparent informiert wurden. Und genau das ist das Risiko. Wenn Sie das Geld für diese unerwarteten zusätzlichen Kosten nicht mehr aufbringen können, aber den notariellen Kaufvertrag für die Immobilie und den Finanzierungsvertrag für den Kredit bereits unterzeichnet haben, kommen Sie aus dieser Situation nicht mehr so schnell heraus. Sie sitzen in der Kostenfalle. Daher ist neben der genauen Planung der Immobilienfinanzierung auch eine exakte **Kostenanalyse** sehr wichtig. Sie verhindert, dass Sie auf der Basis falscher Annahmen kalkulieren.



## Woran kann man Kostenrisiken erkennen?

Of werden von Verkäuferseite die vollständigen Kosten, die für eine neue oder gebrauchte Immobilie anfallen, nur ungenannt. Das hält den Kaufpreis niedriger und wirkt verlockend. So ist zum Beispiel bei Neubauten die Erschließung häufig nicht Teil des Angebots, und bei gebrauchten Immobilien sind verpflichtende, energetische Nachrüstungen fast nie im Kaufpreis berücksichtigt.

Kostenrisiken lassen sich nur dann erkennen, wenn man sich in die Materie eingearbeitet hat und gezielt Fragen stellen kann. Bei einer neuen Immobilie heißt dies beispielsweise, dass man die Bau- und Leistungsbeschreibung ganz besonders sorgfältig lesen muss, um zu überprüfen, welche Leistungen im Paket enthalten sind und welche fehlen. Bei einer gebrauchten Immobilie sollte man bei der Besichtigung sehr genau auf den Sanierungs- oder Umbaubedarf achten. Die kostenintensivsten Fakten dazu sind in diesem Ratgeber zusammengestellt. Zusätzlich können Sie auf den Titel „**Kauf eines gebrauchten Hauses**“ der Verbraucherzentralen zurückgreifen (→ Seite 271).

## Wie kann man Kostenrisiken wirksam entgegenreten?

Der erste Schritt ist, dass Sie die erkannten Risiken auch verstehen. Das können Sie mit Hilfe der Checkblätter in diesem Buch. Sie finden dort auch Erfahrungswerte von Zusatzkosten. Danach lassen Sie die voraussichtlichen Zusatzkosten in die Liste der Finanzierungskosten Ihres Kaufvorhabens einfließen; sie sind damit berücksichtigt. Sind die Kosten unabweislich und führen sie insgesamt zu allzu hohen Finanzierungskosten, kann dies bedeu-

ten, dass Sie Ihr Vorhaben abbrechen müssen. Das ist aber in jedem Fall besser, als blind in eine gefährliche Situation zu laufen, die in der Überschuldung enden kann.

Wenn Sie zusätzliche versteckte Kosten frühzeitig erkennen, kann dies aber auch dazu führen, dass Sie Ihr Vorhaben noch einmal neu durchdenken und einige Planungsüberlegungen zugunsten anderer aufgeben. Das klappt mitunter auch, wenn man mit dem Bauträger baut und dort in einem gewissen Umfang Sonderwünsche einbringen kann. Dann können Sie auf einige Dinge verzichten und so die Kosten drücken.

Bei gebrauchten Immobilien können aufgespürte Kostenrisiken zu einer Verhandlung über den Kaufpreis führen: etwa wenn Sie merken, dass der Keller umfassend saniert werden muss.

## Kostenrisiken bei neuen Immobilien

Kostenrisiken bei neuen Immobilien haben sehr unterschiedliche Ursachen. Die häufigsten resultieren aus einer

- ungenauen Planung und
- ungenauen sowie unvollständigen Bau- und Leistungsbeschreibung.

Ein zum Beispiel schlecht geplanter Keller, in Kombination mit einer ungenauen Beschreibung der Ausführung, kann im Bauablauf schnell zu einer Kostenexplosion führen. Denn geschuldet ist Ihnen immer nur das, was ver-

traglich als Leistung vereinbart wurde. Je nach Formulierung schützen Sie dann Begriffe wie zum Beispiel „schlüsselfertig“ oder „Komplettleistung“ überhaupt nicht. Geschuldet wird nur die Leistung, die in den Vertragsanlagen, also in der Bau- und Leistungsbeschreibung, beschrieben ist. Die Mehrkosten bleiben an Ihnen hängen, wenn beispielsweise der zugesicherte, gemauerte Keller für den vor Ort angetroffenen, hohen Grundwasserstand nicht geeignet ist und Sie Haus und Grundstück nicht gemeinsam gekauft haben. Wenn der Keller gar nicht in der Bau- und Leistungsbeschreibung enthalten ist, Sie aber einen Keller wollen, kämen dessen Kosten zusätzlich komplett auf Sie zu.

## Fertighaus

Beim Fertighauskauf liegen die größten Kostenrisiken in einer ungenauen Leistungsbeschreibung, die viele Dinge gar nicht enthält und/oder die der Anbieter nicht erledigt, sondern um die Sie sich selbst kümmern müssen. Das sind insbesondere:

- Zusatzkosten, die erst im Zuge der Hausbemusterung (also der vertraglichen Festlegung der Hausausstattung) auftauchen
- Baugenehmigungskosten
- Erschließungskosten
- Anschlusskosten (Wasser, Strom, Telekommunikation, eventuell Gas oder Fernwärme)
- Kosten eines Bodengutachtens
- Kosten für die Freimachung des Geländes
- Kosten der Baustelleneinrichtung
- Kosten für Baustrom- und Bauwasserinstallation und -verbrauch
- Kosten des Erdaushubs
- Kosten des Abtransportes und der Deponie des Erdmaterials
- Kosten für eine Bodenplatte

- Kosten für einen Keller
- Behördenkosten wie Rohbaueinmessung oder Schornsteinabnahme
- Zusatzkosten für notwendige Umplanungen, die in der Leistungsbeschreibung nicht enthalten sind (etwa andere Kellerausführung, andere Ausbaustufen von Keller oder Dach)
- Kosten für eine Garage
- Kosten für das Anlegen des Gartens
- Kosten von Eingangspodest, Wegen, Terrasse, Einzäunung

Einige dieser Kosten lassen sich nicht vermeiden, andere könnten Sie umgehen. Mehr dazu später. Das zentrale Problem ist: Die Kaufverträge zum Erwerb eines Fertighauses werden häufig sehr früh geschlossen, wenn weder genaue Angaben zum Grundstück vorliegen noch eine Bemusterung durchgeführt wurde. Das kann den Hauspreis massiv nach oben treiben, denn gekauft wird oft der „Basis-Standard“, und der betrifft nicht nur den Innenausbau, sondern auch die technische Ausführung. Ob Keller, Dach, Heizung, Fenster oder Fassade: Wer mehr will, zahlt mehr.

Problematische Ratenzahlungsvereinbarungen und fehlende Fertigstellungstermine bergen zusätzliche Kostenrisiken (→ Seite 192).

## Schlüsselfertig-Massivhaus

Beim Schlüsselfertig-Massivhaus auf eigenem Grundstück sieht die Situation ähnlich aus wie beim Fertighaus. Entscheidend ist auch hier, welche Leistung in der Bau- und Leistungsbeschreibung vereinbart wurde. Alles, was dort nicht festgelegt wurde, führt meist automatisch zu Mehrkosten. Auch der Keller, der früher bei solchen Angeboten vorwiegend dabei war, ist es heute bei Weitem nicht immer.

Die Qualität des Kellers eines schlüsselfertigen Massivhauses ist in keinem Fall automatisch geeignet für den örtlichen Baugrund oder die örtliche Grundwassersituation.

Große Kostenrisiken stecken bei Schlüsselfertig-Massivhausanbietern aber auch in unklaren Regelungen zum Fertigstellungstermin und zu den Ratenzahlungen. Im Gegensatz zu Bauträgern sind Schlüsselfertig-Massivhausanbieter, die ein Haus auf Ihrem Grundstück errichten, keine Bauträger, sondern Generalunternehmer oder Generalübernehmer. Das heißt, diese Anbieter sind damit auch nicht an die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) gebunden.

Die MaBV ist eine gesetzliche Verordnung, die Bauträger zwingend anwenden müssen. Sie gibt unter anderem bestimmte Ratenzahlungsmodelle vor, die die Käufer von Bauträgerimmobilien (Immobilien, bei denen Grundstück und Neubau gemeinsam gekauft werden) schützen soll. Bauen Sie in der rechtlichen Rolle des Bauherrn auf Ihrem eigenen Grundstück, sind Sie kein Käufer, sondern Bauherr oder Bauherrin und für Sie gelten diese MaBV-Regelungen nicht. Wenn der Generalunternehmer Ihnen einen Vertrag vorlegt, bei dem er die Ratenzahlungen frei festlegt und Sie unterschreiben ihn, kann das dazu führen, dass Sie an den Anbieter hohe Raten zahlen müssen, denen möglicherweise keine ausreichende Bauleistung gegenübersteht: Das ist das Risiko der **Überzahlung**. Gerät der Massivbauanbieter dann in eine wirtschaftliche Schieflage, gar in die Insolvenz, kann das verheerende Folgen für Sie haben, wenn Sie zu hohe finanzielle Vorleistungen erbracht haben, ohne dass im Gegenzug ausreichende Bauleistungen erbracht wurden.

Auch der nicht exakt definierte **Fertigstellungstermin** kann empfindliche Folgen haben. Hatten Sie keinen vereinbart, bleibt damit ungeregelt, bis wann die Leistung erbracht sein soll. Das kann dazu führen, dass sich Ihr Bauvorhaben über einen langen Zeitraum schleppt und Sie irgendwann in die Situation der **finanziellen Doppelbelastung** geraten (parallel Mietzahlung und Baufinanzierung, → Seite 15). Der Gesetzgeber hat hier allerdings neue Regelungen geschaffen, dass zumindest grobe Angaben vertraglich vereinbart werden müssen.

### **Bauträgerhaus**

Auch beim Kauf eines Hauses vom Bauträger – meist ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte – treten häufig Kostenrisiken auf. Hier sind aber meist mehr Kostenpositionen im Kaufpreis berücksichtigt als beim Kauf eines Fertighauses. Das liegt daran, dass Sie in diesem Fall Grundstück und Haus gemeinsam erwerben. Sie sind dann auch nicht Bauherr, sondern „nur“ Immobilienkäufer. Trotzdem ist der Umfang der Leistungen, die Sie für Ihr Geld erhalten, auch beim Kauf vom Bauträger einzig und allein in der Bau- und Leistungsbeschreibung festgelegt. Was darin nicht steht, ist üblicherweise seitens des Bauträgers auch nicht geschuldet, selbst wenn mit Begrifflichkeiten wie „schlüsselfertig“ oder Ähnlichem erworben wird. Häufige Kostenrisiken, die beim Kauf vom Bauträger auf Sie zukommen, sind:

- Zusatzkosten, die erst im Zuge der Hausbemusterung auftauchen (betrifft häufig die Heizungsanlage, die Fensterqualität, Innentüren, Wand- und Bodenbeläge sowie Badausstattungen, Elektroausstattung)
- Erschließungskosten

- Anschlusskosten (Wasser, Strom, Telekommunikation, eventuell Gas oder Fernwärme)
- Kosten eines Bodengutachtens
- Kosten für Baustrom- und Bauwasserverbrauch
- Kosten des Abtransportes und der Deponie des Erdmaterials
- Behördenkosten wie Rohbaueinmessung oder Schornsteinabnahme
- Zusatzkosten für notwendige Umplanungen, die in der Leistungsbeschreibung nicht enthalten sind (zum Beispiel andere Kellerausführung, andere Ausbaustufen des Kellers oder des Daches)
- Kosten für eine Garage
- Kosten für die Anlegung des Gartens
- Kosten von Eingangspodest, Wegen, Terrasse, Einzäunung

Eine ganze Reihe von weiteren Kostenpunkten finden Sie in den Checkblättern (→ Seite 39 ff.).

Die **Zahlungsraten**, die an den Bauträger nach Baufortschritt entrichtet werden müssen, sind zwar in der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) geregelt, allerdings sind die Regelungen dort so lückenhaft, dass sie nicht vor Überzahlungen schützen. Sie finden in diesem Buch aber Hinweise für sinnvolle Ratenzahlungsvereinbarungen (→ Seite 190).

Gesetzlich verpflichtend ist auch mittlerweile, ein **Fertigstellungsdatum** zu vereinbaren (→ Seite 15). Achten Sie beim Bauen mit dem Bauträger trotzdem auch auf das **Baustartdatum**. Dieses kann beispielsweise davon abhängig gemacht werden, dass eine bestimmte Anzahl von Reihenhäusern einer Reihenhausanlage verkauft sein muss, bevor mit dem Bau begonnen wird. Kaufen Sie dann eines der ersten

Reihenhäuser einer Anlage, kann bis zum Baustart noch viel Zeit ins Land gehen. Das kann erhebliche Auswirkungen auf Ihre Finanzierung haben, wenn nämlich Zinszahlungen anfallen und auch Bereitstellungszinsen für einen Kredit, den Sie noch gar nicht einsetzen können.

Bei Bauträger-Kaufverträgen taucht immer häufiger auch das Problem auf, dass Bauträger zwar auf den ersten Blick ein Haus mit Grundstück anbieten, Sie aber faktisch in zwei Schritten kaufen sollen: Erst das Grundstück und dann das Haus. Hintergrund ist, dass der Bauträger sich die Risiken der Zwischenfinanzierung für das Grundstück erspart. Das Problem für Sie: Wenn Sie zunächst das Grundstück kaufen und erst in einem zweiten Schritt den Bau eines Hauses vertraglich abschließen, werden Sie vom Immobilienkäufer eines Bauträgerobjektes zum Bauherrn eines schlüsselfertigen Gebäudes. Der Kauf des Grundstücks birgt Kostenrisiken, die an Ihnen hängen bleiben – zum Beispiel ob das geplante Haus darauf überhaupt technisch und rechtlich baubar ist. Der Klassiker ist hier der Keller, der als einfacher, gemauerter Keller in der Bau- und Leistungsbeschreibung enthalten, der aber für das vorhandene Grundstück nicht geeignet ist. Muss dann ein sogenannter WU-Beton-Keller, also ein Keller aus wasserundurchlässigem Beton gebaut werden, möglicherweise sogar unter aufwändiger Wasserhaltung der Baugrube, können die Kosten explodieren: Zusatzkosten im mittleren fünfstelligen Bereich kommen hier schnell zusammen. Ab Seite 39 finden Sie in den Checkblättern die typischen Kostenrisiken beim Hauskauf vom Bauträger.

## Eigentumswohnung vom Bauträger

Der Kauf einer Eigentumswohnung vom Bauträger birgt ähnliche Kostenrisiken wie der Hauskauf vom Bauträger. Typische Risiken, die nicht in der Baubeschreibung klar geregelt sind, entsprechen denen des Reihenhauskaufs vom Bauträger. Baubeschreibungen von Eigentumswohnungen sind aber meist komplexer, da hier unterschieden wird zwischen

- den **gemeinschaftlichen Eigentumsbereichen** (etwa Treppenhäuser oder Tiefgaragen)
- und dem **Sondereigentum** (der Innenbereich der Wohnung samt Innenoberflächen wie Bodenbelägen, Tapeten, Innentüren).

€ Diese Unterscheidung taucht in Baubeschreibungen aber häufig nicht auf: Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum an der Wohnung werden fast immer in eine einzige Bau- und Leistungsbeschreibung gepackt. Mehrkostenrisiken stecken dann oft in Zusatzwünschen für das Sondereigentum – etwa in einer anderen Badausstattung. Für die gemeinschaftlichen Bereiche können Sie in der Regel kaum Änderungswünsche äußern, da beispielsweise die Ausstattung des Treppenhauses oder des Kellers nicht wegen eines einzigen Käufers geändert wird.

Auch eine Eigentumswohnung vom Bauträger wird auf Grundlage der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) erworben – mitsamt den Risiken aus der ungenauen Definition der **Ratenzahlungen** nach MaBV.

Achten Sie auch beim Kauf einer Eigentumswohnung unbedingt auf die Fixierung des Baubeginns sowie des Fertigstellungstermins (dessen vertragliche Festlegung ist, wie erwähnt,

auch gesetzlich vorgeschrieben). An den Baubeginn sollten auch bei einem Wohnungskauf keine Bedingungen geknüpft sein wie etwa, dass mindestens 40 Prozent der Wohnungen verkauft sein müssen, bevor begonnen wird.

Hinzu kommen zusätzliche Regelungen aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG bzw. WoEiG). Meist wird ein externer Wohnungseigentumsverwalter eingesetzt, der auch finanziert sein will. Ferner muss von allen Wohnungseigentümern eine anteilige Instandhaltungsrücklage aufgebaut werden, die ebenfalls Geld kostet. Zudem kann es sein, dass es einen umfangreichen Pflegebedarf für die Wohnanlage gibt (Treppenhausreinigung, Aufzugswartung, Grünanlagenpflege); auch dafür müssen in aller Regel die Gelder zur Verfügung gestellt werden. Der Kauf einer Eigentumswohnung verursacht also von Beginn an zusätzliche monatliche Belastungen – über Ihre reinen Bankverpflichtungen für den Kredit hinaus.

## Architektenhaus

Das Architektenhaus ist in Sachen Kostenrisiken eine Besonderheit: Das Problem ist hier weniger die Intransparenz der Kosten (denn beim Bauen mit dem Architekten haben Sie eine transparente Kosteneinsicht), sondern der sehr späte Zeitpunkt im Planungsablauf, zu dem exakte Kostenaussagen vorliegen. Der Architekt schätzt zu Beginn der Planung die Kosten nur. Er kann dabei zwar auf Kostendatenbanken der Architektenkammern ebenso zurückgreifen wie auf eigene Erfahrungen. Die wirklich anfallenden Kosten kennt er aber meist erst, wenn die Ausführungsplanung erstellt ist und die Ausschreibungen an die Handwerker ausgesandt sowie von diesen mit Preisen versehen wieder zurückgesandt sind.

Zu diesem Zeitpunkt ist es im Planungsablauf natürlich schon sehr spät, um noch einmal fundamental an der Kostenschraube zu drehen. Diese Kostenunsicherheit ist ein Grund, warum sehr viele Bauherren das Bauen mit dem Architekten scheuen. Hinzu kommt die komplizierte und für Verbraucher weitgehend unverständliche Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Selbst Fachanwälte für Bau- und Architektenrecht müssen bei Honorarstreitigkeiten zwischen Architekten und Bauherren für jeden einzelnen Fall mit all seinen Details sehr genau hinsehen, um eine Rechtseinschätzung abgeben zu können.

Aber der Architekt kann auch haften, wenn er die vorgegebenen Baukosten nicht einhält, soweit Baukosten vorgegeben wurden. Daher ist es überaus wichtig, dass Sie Ihrem Architekten sehr früh mitteilen, welche Baukosten plus Baunebenkosten einschließlich Architektenhonorar maximal anfallen dürfen. Diese Summe (brutto) sollte unbedingt in den Architektenvertrag aufgenommen werden; der Architekt schuldet Ihnen damit die Einhaltung dieser Vorgabe. Sprengt er die Vorgabe, können Sie dagegen vorgehen.

Das Architektenhonorar richtet sich nach dem Gesamtbetrag, den Sie für Ihr Haus entrichten müssen, wird aber von den Baukosten separat und transparent in Rechnung gestellt. Je höher die Baukosten, desto mehr verdient der Architekt zwar üblicherweise, dem können Sie aber durch die vertragliche Begrenzung der Gesamtkosten und der Baukosten einen Riegel vorschieben. Außerdem sind nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofes (4.7.2019 / AZ: C-377/17) weitreichende Änderungen an der HOAI erzwungen worden, so dass seither

Honorarvereinbarungen auch unterhalb der von der HOAI vorgegebenen Mindestsätze liegen dürfen. Die HOAI hat dazu nur noch Empfehlungscharakter, ihre Mindestsätze sind nicht mehr verbindlich.

Der Architekt kann Sie neutral beraten und wird auch eher zur Qualität eingesetzter Produkte raten. Das Potenzial der Kostensteuerung ist groß, weil Sie mit Architekten auch individuelle Anpassungen vornehmen können, ohne dass die Bauqualität darunter leiden muss. Ein erfahrener Architekt kann sogar mit einem eher kleinen Budget eine gute Bauqualität erreichen. Voraussetzung ist allerdings immer, dass Sie ein eigenes Grundstück mitbringen.

Im Gegensatz zum Architekten verdienen alle anderen Marktteilnehmer (Fertighausanbieter, Bauträger, Generalunternehmer) ihr Honorar versteckt im Gesamtpreis. Je günstiger diese Anbieter bauen und je teurer sie verkaufen, umso mehr Gewinn bleibt bei ihnen hängen.

## **Kostenrisiken aus finanzieller Doppelbelastung, nicht exaktem Zahlungsplan, Mängeln und Gewährleistung**

### **Finanzielle Doppelbelastung**

Beim Kauf von Neubauten, die erst noch im Entstehen sind, kommt es unweigerlich zu finanziellen Doppelbelastungen. Der Grund dafür ist die Bauzeit, die häufig über ein bis eineinhalb Jahre läuft. Während dieser Zeit zahlen Sie Miete. Gleichzeitig müssen Sie von Ihrer Bank Kapital abrufen, um die Bauraten zu zahlen – und haben so auch Zinsbelastungen.

**Vereinfachtes Beispiel:** Sie haben ein projektiertes Reihenhaus zum Preis von 250.000 Euro vom Bauträger erworben. Hinzu kommen 25.000 Euro übliche Nebenkosten. 50.000 Euro bringen Sie als Eigenkapitalanteil mit, von denen nach Abzug der Nebenkosten nur noch 25.000 Euro übrig sind. Der Bauträger will entsprechend der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) gleich mit der ersten Rate 30 Prozent des Kaufpreises haben. 5 Prozent dürfen Sie aber einbehalten, als Sicherheit bis zur Fertigstellung. Bleiben 25 Prozent. 25 Prozent von 250.000 Euro sind 62.500 Euro. Dafür nehmen Sie Ihre verbliebenen 25.000 Euro Eigenkapital und 37.500 Euro von der Bank. Wenn Sie für die 37.500 Euro 4 Prozent Zinsen zahlen, sind das 1.500 Euro im Jahr. Kurz darauf flattert Ihnen die nächste Rechnung ins Haus: 28 Prozent will der Bauträger jetzt für den erstellten Rohbau haben. Das sind weitere 70.000 Euro. Die brauchen Sie jetzt komplett von Ihrer Bank. Macht bei 4 Prozent Zinsen eine Zinsbelastung von weiteren 2.800 Euro im Jahr. Und damit nicht genug, denn Ihre Bank verlangt sehr wahrscheinlich Bereitstellungszinsen für den noch nicht ausgezahlten Betrag Ihres Kredits. Der Grund: Die Bank kann das Geld zwischenzeitlich nirgendwo anders anlegen, sondern muss es für Sie abrufbereit halten. Das ist für die Bank kein gutes Geschäft. Sie holt sich daher den Zins von Ihnen. Nehmen wir an, die Bank verlangt hierfür drei Prozent im Jahr, dann ergibt sich folgende Rechnung: 25.000 Euro haben Sie als Eigenkapital in die Kaufnebenkosten gesteckt und diese so vollständig bezahlt. Weitere 25.000 Euro haben Sie in die Kaufsumme von 250.000 Euro gesteckt. 225.000 Euro blieben übrig und müssen über einen Kredit getragen werden. Von diesem haben Sie zwei Raten, 37.500 und

70.000 Euro, bereits abgerufen, also insgesamt 107.500 Euro. Damit verbleiben von den 225.000 Euro Kredit noch 117.500 Euro, die bei der Bank auf Abruf warten. Dafür verlangt die Bank einen Bereitstellungszinssatz von 3 Prozent, was 3.525 Euro im Jahr an zusätzlicher Zinsbelastung sind. Das heißt, zum Zeitpunkt, zu dem gerade erst der Rohbau steht, haben Sie bereits eine jährliche Gesamtzinslast von 7.825 Euro zu tragen. Monatlich sind das satte 652 Euro an Zinsen, die Sie zusätzlich zu Ihrer Miete aufbringen müssen.

An diesem vereinfachten Beispiel können Sie die hohen Risiken einer finanziellen Doppelbelastung erkennen. Es ist daher sehr wichtig, dass Sie erstens diese zusätzlichen Kosten im Blick haben. Zweitens empfiehlt es sich, mit Ihrer Bank zu verhandeln, damit diese über einen möglichst langen Zeitraum keinen Bereitstellungszins verlangt. Drittens ist es wichtig, dass Ihr Bauvorhaben einen vertraglich festgeschriebenen Fertigstellungstermin hat (ohnehin gesetzlich vorgeschrieben). Ist der Fertigstellungstermin nicht exakt vereinbart und das Bauvorhaben zieht sich beispielsweise über 2 Jahre statt über ein Jahr, hat das für Sie erhebliche Mehrkosten aus der länger laufenden finanziellen Doppelbelastung zur Folge. Im obigen, vereinfachten Beispiel macht das fast 10.000 Euro aus.

### Zahlungsplan

Neubauten, die Rate für Rate nach Baufortschritt bezahlt werden, bringen auch in diesem Punkt Kostenrisiken mit sich. Zwar gibt es Ratenzahlungsvorgaben aus der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) – dies aber nur für klassische Bauträgerprojekte. Hinzu kommt, dass selbst diese Ratendefinitionen



viel zu ungenau sind. Um sicherzugehen, benötigen Sie einen exakten Ratenzahlungsplan, der alle zu erbringenden Leistungen und die Termine, zu denen sie gezahlt werden sollen, möglichst exakt auflistet. Solche Ratenzahlungspläne sehen bei einem Bauträgervorhaben anders aus als beim Bauen mit dem Massivhausanbieter oder Fertighausanbieter.

**Bauträger:** Hier sind Sie an die Vorgaben der MaBV gebunden. Trotzdem können Sie im Rahmen der dort festgelegten Raten deutlich exaktere Definitionen wählen. Sehr exakte Ratenzahlungsvorschläge dazu finden Sie auf Seite 194 in diesem Buch und in dem Ratgeber „**Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses**“ der Verbraucherzentrale (→ Seite 271).

**Schlüsselfertiges Massivhaus** auf Ihrem Grundstück: Sie können die Raten in Umfang und Anzahl völlig frei gestalten. Grundsätzlich gilt hier: Die Raten müssen sehr exakt definiert werden.

Auch beim Bauen mit dem **Fertighausanbieter** auf Ihrem Grundstück sind Sie bei der Festlegung der Raten völlig frei. Hier gibt es bisweilen Besonderheiten. So wollen manche Fertighausanbieter eine höhere Vorauszahlung für die Holzbestellung. Wenn Sie darauf eingehen, muss dieser Betrag – den Sie zahlen, ohne dass Sie bereits eine Gegenleistung in der Hand haben – über eine Bürgschaft abgesichert werden. Diese muss aber spezielle Anforderungen erfüllen, sonst nützt sie Ihnen wenig (→ Seite 200). Im Insolvenzfall des Unternehmers kann Ihr Geld sonst weg sein. Wenn möglich, sollte auf Vorauszahlungen auch für das Holz gänzlich verzichtet werden, und Sie sollten erst zahlen, wenn das Haus vor Ort auf Ihrem Grundstück aufgestellt ist. Da ein Fertig-

haus relativ schnell steht, fällt dann häufig auf einen Schlag eine hohe Summe an. Doch Vorsicht: Da die meisten Fertighäuser einen ganz klassischen Innenausbau haben, sollte dieser auch klassisch nach Baufortschritt gezahlt werden. Das heißt, für die Hausaufstellung sollten nach Erbringung der Leistung maximal 60 bis 65 Prozent gezahlt werden und die verbleibenden 40 bis 35 Prozent dann in Raten, Zug um Zug, nach Fortschritt des Innenausbaus.

Eine Möglichkeit exakte Ratenzahlungspläne aufzustellen ist immer, eine exakte Baubeschreibung zu nehmen und die dort verzeichneten Leistungen in Abschnitte zu unterteilen, die erbracht sein müssen, bevor eine Ratenzahlung fällig wird. Dann stimmt der Ratenzahlungsplan inhaltlich exakt mit der Baubeschreibung überein, und es ist klar, dass erst nach Erbringung der dort beschriebenen Leistungen die Rate gezahlt wird (→ Seite 192).

### Mängel und Gewährleistung

Auch Mängel und Gewährleistungsfragen bergen erhebliche Kostenrisiken. Hinsichtlich der Mängel, die an Ihrem Bauvorhaben während der Bauzeit anfallen, haben Sie gemäß BGB (§ 641 Absatz 3) das Recht, einen Mängeleinbehalt vorzunehmen. Dieser Einbehalt beträgt üblicherweise das Zweifache des zur Beseitigung des Mangels notwendigen Betrags. Das heißt, auch wenn eine Ratenzahlung fällig wird, können Sie diese Rate um den entsprechenden Einbehalt kürzen.

Neben dem Mängeleinbehalt können und sollten Sie sich während der Bauphase auch pauschal für die rechtzeitige und mangelfreie Fertigstellung absichern, indem Sie 5 Prozent des zu zahlenden Gesamtbetrags bis zur Abnahme

einbehalten. Dieses Recht gewährt Ihnen das BGB (§ 650 m Absatz 2). Auch das sollte nach Möglichkeit von vornherein im Bauvertrag geregelt werden. Die 5 Prozent werden üblicherweise bereits bei der ersten Rate einbehalten.

Und selbst nach der Abnahme haben Sie die Möglichkeit einen Geldbetrag für die Dauer der Gewährleistung einzubehalten. Dieses ist zwar nicht im BGB geregelt, die Rechtsprechung hat dies aber ausdrücklich festgestellt. Danach können Sie – soweit dies vertraglich vereinbart ist – bis zu 5 Prozent der Bausumme für die gesamte Dauer der Gewährleistung von 5 Jahren einbehalten. Dies für den Fall, dass in diesem Zeitraum Mängel auftauchen, die behoben werden müssen. Man spricht hier vom Gewährleistungseinbehalt. Manche Immobilienanbieter möchten diesen gerne durch eine Bürgschaft ihrer Bank ablösen. Wenn Ihnen das angeboten wird, benötigen Sie eine Bürgschaft die insolvenzfest ist und die durch Sie auf erstes Anfordern gezogen werden kann, sonst nutzt Ihnen das gar nichts, und Sie behalten den Geldbetrag besser direkt ein (→ Seite 198).

### Wie hoch sind Neubaukosten?

Wenn Sie Preise für ein Grundstück samt Haus (Bauträger) oder nur für ein Haus (Fertighaus, Generalunternehmer-Massivhaus) vorgelegt bekommen, stellt sich sofort die Frage nach der Angemessenheit des Preises. Diese lässt sich relativ einfach überprüfen. Wenn Sie ein Grundstück mit Haus kaufen möchten, können Sie sich vom sogenannten örtlichen Gutachterausschuss eine Grundstückskostendokumentation besorgen.

Ein Gutachterausschuss ist ein Gremium, in dem unterschiedliche, regional tätige Immobiliensachverständige unter der Federführung der örtlichen Kommune oder des Landkreises zusammensitzen. Sie erhalten üblicherweise automatisch Kopien aller Grundstücks- und Immobilienkaufverträge in der Region und erstellen dazu meist jährlich eine Dokumentation. So entsteht eine neutrale Kostenübersicht der regionalen Boden- und Immobilienpreise. Diese Dokumentationen kann man meist gegen eine Schutzgebühr bei der Kommune erwerben, manchmal auch einfach von deren Internetseite herunterladen.

Anhand einer solchen Übersicht können Sie herausfinden, welchen Wert in etwa das Grundstück hat, das Ihnen gemeinsam mit einem Haus verkauft werden soll. Diesen Wert des Grundstücks können Sie dann vom Gesamtkaufpreis abziehen: Übrig bleiben die Kosten, die der Bauträger für den Hausbau haben will.

Wenn Sie auf Ihrem eigenen Grundstück ein Fertighaus oder Generalunternehmer-Massivhaus errichten wollen, kennen Sie die angebotenen Baukosten bereits, da Sie Grundstück und Haus getrennt voneinander erworben haben.

Haben Sie die Werte für die Grundstücks- und Gebäudekosten getrennt vor sich liegen, können Sie die Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche ermitteln. Dazu benötigen Sie nur eine exakte Ermittlung der Wohnfläche des angebotenen Gebäudes (→ Seite 176).

In die Wohnfläche können nur Flächen derjenigen Räume einfließen, die nach Landesbauordnung auch zu Wohnzwecken zugelassen sind. Dazu gehören: Eine ausreichende Raumhöhe (in den meisten Landesbauordnungen mindestens 2,40 Meter, in Berlin sogar 2,50 Meter, in Baden-Württemberg nur 2,30 Meter), natürliche Belichtung und Belüftung (mindestens 10 Prozent der Raumgrundfläche müssen als Fensterfläche vorhanden sein, heißt also, ein 10 Quadratmeter großer Raum benötigt zumindest einen Quadratmeter Fensterfläche) und Beheizbarkeit (mindestens auf 20 °C). Kellerräume, vor allem von Bauträgern, erfüllen diese Bedingungen häufig nicht. Sie werden gerne als „Hobbyräume“ betitelt und sind nur selten als Wohnräume nach Landesbauordnung zulässig. Solche Räume dürfen bei der Wohnflächenermittlung nicht berücksichtigt werden. Dasselbe gilt für Dachräume, die nicht die Mindestanforderungen der Landesbauordnung erfüllen (die Geschosshöhe ist hier üblicherweise zumindest über die Hälfte des Dachraums erforderlich; Flächen unterhalb einer Raumhöhe von 2 Metern, werden bei der Raumfläche nur zur Hälfte angerechnet, unterhalb von 1,5 Metern gar nicht).

Wenn Sie nun die reine Wohnfläche kennen – am besten verbindlich ermittelt nach der sogenannten Wohnflächenverordnung – dann können Sie den angebotenen Baukostenpreis des Hauses durch die Quadratmeterzahl der reinen Wohnfläche teilen. Die Zahl, die sich ergibt, bezeichnet die Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Baukosten des Kellers sind darin dann sozusagen inbegriffen, obwohl die Kellerfläche bei der Wohnfläche nicht berücksichtigt wurde.

**Beispiel:** Ihnen wird ein neues Reihenhaus samt Grundstück für 320.000 Euro angeboten. Sie haben mit Hilfe der Dokumentation des örtlichen Gutachterausschusses ermittelt, dass die Kosten für das Grundstück in etwa 60.000 Euro betragen. Bleiben 260.000 Euro für die Baukosten. Das Ihnen angebotene Haus hat eine reine Wohnfläche von 120 Quadratmetern (je 60 Quadratmeter im Erdgeschoss und im Obergeschoss). Sie teilen 260.000 durch 120 und erhalten Baukosten von 2.166,66 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Nun vergleichen Sie:

- Eine **einfache Bauweise** (Standard-Dämmung nach Gebäudeenergiegesetz GEG, Zweifachverglasung, einfache Gasheizung, einfache Bad- und Innenausstattung) kostet etwa bis 1.900 Euro pro Quadratmeter.
- Eine **Bauweise mittlerer Qualität** (etwas höherer Dämmstandard, Dreifachverglasung, eventuell Wärmepumpe, gute Bad- und Innenausstattung – unter anderem Parkett statt Laminat) kostet etwa 1.900 Euro bis 2.500 Euro pro Quadratmeter.
- Baukosten über 2.500 Euro pro Quadratmeter bedeuten dann bereits einen **deutlich höheren Standard** (zum Beispiel Passivhausbauweise, hoch gedämmte Fenster, Lüftungsanlage, sehr gute Innenausstattung).

Wenn das Ihnen angebotene Haus nun Baukosten von über 2.500 Euro pro Quadratmeter aufweist, aber nur über eine sehr einfache Ausstattung verfügt, dann wissen Sie, dass Ihr Bauträger an diesem Haus viel verdienen wird: Die Preisspanne zwischen den realen Baukosten und dem Ihnen angegebenen Kaufpreis ist seine Gewinnspanne. In diesem Beispiel

wäre das Haus eher zu teuer, denn eine eventuell gute Lage bezahlen Sie bereits über den Grundstückspreis. Das muss nicht heißen, dass Sie das Haus nicht kaufen sollten. Es bleibt für Sie aber ungewiss, ob Sie es für diesen Preis einmal wieder verkaufen können.

**Sonderfall Eigentumswohnung:** Bei Eigentumswohnungen ist die Betrachtungsweise etwas anders. Hier liegen die am Markt angebotenen Quadratmeterpreise häufig etwas höher als bei Häusern. Auch können Sie hier nicht einfach das Grundstück herausrechnen, da Sie ja nur einen fiktiven Anteil am Grundstück erwerben. Sie können jedoch mehrere ähnliche Objektangebote mit den Dokumentationen des örtlichen Gutachterausschusses gut vergleichen. Wichtig ist nur, dass Sie tatsächlich vergleichbare Objekte heranziehen (also ähnliche Lage, ähnliche Größe). So erkennen Sie, ob der Angebotspreis ein Fantasiepreis ist, den Sie im Falle eines Wiederverkaufs nicht mehr werden erzielen können.

## **Kostenrisiken bei gebrauchten Immobilien**

Auch beim Kauf einer gebrauchten Immobilie (ob Haus oder Wohnung) gibt es Kostenrisiken. Diese Risiken liegen darin, dass gebrauchte Immobilien üblicherweise mit dem Zusatz „wie gesehen“ oder „wie es steht und liegt“ im notariellen Kaufvertrag veräußert werden. Der Verkäufer lässt vom Notar meist auch einen Haftungsausschluss für Sachmängel in

den Kaufvertrag setzen. Das heißt, was die Baubeschreibung bei neuen Immobilienobjekten ist, entspricht der Gebäudebesichtigung bei gebrauchten Objekten. Es ist also wichtig, eine extrem sorgfältige Objektbesichtigung durchzuführen, zu der Sie auch Fachleute einschalten können. Wie Sie das vertraglich richtig tun, welche Fachleute geeignet sind und wo Sie diese finden, erfahren Sie in dem Ratgeber **„Kauf eines gebrauchten Hauses“** der Verbraucherzentralen (→ Seite 271).

Doch selbst wenn eine gebrauchte Immobilie in keinem guten Zustand ist, heißt dies nicht, dass man auf den Kauf besser verzichtet. Berücksichtigen Sie aber von vornherein die Kosten, die nötig sind, um die Immobilie so herzurichten, dass sie für Ihre Bedürfnisse geeignet und bewohnbar ist. Diese Sanierungskosten werden häufig massiv unterschätzt. Die Sanierung eines einzigen Badezimmers kann 20.000 Euro und mehr kosten. Ein Dachgeschossausbau, bei dem zum Beispiel auch eine neue Dämmung angebracht werden muss samt neuer Unterdachverkleidung und neuen Dachfenstern, kann sehr schnell bei 30.000 bis 40.000 Euro liegen. Das Teure daran sind meist weniger die Materialkosten als vielmehr die Personalkosten. Und häufig muss zuvor ein Rückbau der alten Bausubstanz erfolgen. Alte Fliesen und Sanitärgegenstände, häufig aber auch ganze Rohrstränge, müssen ausgebaut und entsorgt werden. Beim Dach können noch Dachdichtungsmaßnahmen der Ziegeldeckung notwendig sein. Leider erkennt man meist erst während der Sanierungsarbeiten, wie hoch – und teuer – der wirkliche Sanierungsbedarf letztlich ist.

Diese potenziellen Mehrkosten können Sie in die Kaufpreisverhandlungen einbringen, um zu einem geringeren Kaufpreis zu gelangen. Nicht immer wird die Verkäuferseite darauf eingehen, denn nach wie vor bestimmt vor allem die Lage ganz wesentlich den Kaufpreis. Wenn die Verkäuferseite nicht auf Ihre Argumente eingeht und ihr Angebot nicht reduziert, sollten Sie über den Kauf noch einmal gründlich nachdenken. Denn es nützt Ihnen nichts, wenn Sie in einer überalterten Immobilie ohne Wohnkomfort leben, für deren Sanierung Ihnen auf Jahre hinaus das Geld fehlt.

### Gebrauchtes Haus

Das gebrauchte Haus ist ganz klar der Klassiker unter den Immobilienlösungen. Es hat unbestreitbare Vorteile. Man muss es nicht erst bauen, sondern es steht bereits – mitunter in interessanter Lage, wo Bauplätze rar geworden sind. Der Nachteil des gebrauchten Hauses ist, dass es meist nicht mehr dem Stand der Technik entspricht.

Bei den Kostenrisiken gebrauchter Häuser kann man unterscheiden zwischen solchen Risiken, die einen Totalausfall des eingesetzten Vermögens bedeuten können, und solchen, die erhebliche Sanierungsinvestitionen nach sich ziehen können, aber nicht den Totalausfall bedeuten.

Spezielle, danach geordnete Checklisten zur Überprüfung der Gebäudesubstanz, finden Sie in dem Ratgeber „**Kauf eines gebrauchten Hauses**“ (→ Seite 271). Im vorliegenden Ratgeber geht es nur um die klassischen Kostenfallen, also Kosten, die im Zuge eines Hauskaufs unmittelbar zusätzlich anfallen können, ohne dass Sie darüber informiert sind.

Bei den weitverbreiteten Kostenrisiken handelt es sich üblicherweise um:

- GEG-Pflicht-Modernisierungen
- Kellersanierung
- Dachsanierung
- Fenstersanierung
- Heizungssanierung
- Elektroerneuerungen
- Badsanierung
- Wasserleitungssanierung
- Küchensanierung
- Terrassen- und Balkonsanierung
- Schadstoffsanierung
- Haustürerneuerung
- Hauseingangserneuerung
- Innentürerneuerung
- Wandoberflächenerneuerung
- Bodenbelagserneuerung
- Verzögerte Erschließungsgebühren

Diese Punkte müssen Sie gut überprüfen, bevor Sie den notariellen Kaufvertrag für ein gebrauchtes Haus unterzeichnen. Denn für eine eventuell notwendige Nachbesserung, Reparatur oder Sanierung dieser Bauteile und für die Bau- sowie Dienstleistungen fallen häufig höhere, zusätzliche Kosten an.

### Gebrauchte Eigentumswohnung

Für gebrauchte Eigentumswohnungen gelten die gleichen Kostenrisiken wie für gebrauchte Häuser: Sämtliche der zuvor genannten Prüfpunkte sind auch für gebrauchte Eigentumswohnungen relevant. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen kommt allerdings ein ganz wesentlicher Aspekt hinzu, der häufig vergessen wird, aber sehr kostenintensiv werden kann: Die sogenannte **Instandhaltungsrücklage** (→ Seite 139).

Entscheidend für Sie ist, wie hoch diese Rücklage zum Zeitpunkt Ihres Eintritts in die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Hohe Kostenrisiken entstehen immer dann, wenn für ein relativ altes Gebäude nur eine geringe Instandhaltungsrücklage zur Verfügung steht.

**Beispiel:** Ihre Wohnung liegt in einem Gebäude mit 20 Wohnungen. Das Haus ist 30 Jahre alt und verfügt über eine Instandhaltungsrücklage von 40.000 oder 50.000 Euro. Dies ist nicht allzu viel. Hier reicht bereits eine unerwartet große Heizungsreparatur, um große Teile der Rücklage aufzufressen.

Auch die Gebäudegröße spielt eine Rolle: Je größer ein Gebäude ist, desto mehr Eigentümer

zahlen in die Instandhaltungsrücklage ein, desto höher sind aber in der Regel auch die Sanierungskosten. So haben größere Gebäude beispielsweise sehr häufig Aufzugsanlagen. Deren Sanierung kann extrem kostenintensiv sein. Da reichen dann auch 50.000 Euro ganz schnell nicht mehr aus. Aber auch die Fassaden- oder Dachflächen sind viel größer als bei kleineren Häusern, und die Kosten bei der Sanierung sind entsprechend höher. Ein weiterer wichtiger Punkt: Man sollte sich ansehen, welche Sanierungen in naher Zukunft geplant sind, und sich darüber informieren, welche Sanierungen bereits erfolgt sind (zum Beispiel neues Dach oder Dachdämmung – und wann das war). Denn ist beispielsweise die Instandhaltungsrücklage gering, aber in naher Zukunft eine größere Sanierungsmaßnahme geplant, müssen auch Sie die Sanierung anteilig mittragen. Das heißt, neben den reinen Kaufkosten Ihrer Wohnung, können sehr zeitnah noch einmal erhebliche Beträge, auch im fünfstelligen Bereich, auf Sie zukommen. Ob solche Beschlüsse vorliegen, können Sie in der Regel der Beschlussammlung der Wohnungseigentümergeinschaft entnehmen. Diese muss Ihnen der Verwalter im Zuge eines Kaufs auf Verlangen vorlegen. Bei der Instandhaltungsrücklage kommt es also auf die Überprüfung mehrerer Parameter an:

### Was ist eine Instandhaltungsrücklage?

Eine Eigentumswohnung befindet sich meist in einem Gebäude mit weiteren Eigentumswohnungen. Während sich jeder Eigentümer um seine Wohnung selbst kümmert (zum Beispiel Fliesen austauscht oder Wände neu tapeziert), kümmern sich alle Wohnungseigentümer gemeinsam um das „gemeinschaftliche Eigentum“. Fast immer geschieht dies durch Einsetzung eines „Wohnungseigentumsverwalters“ auch WEG-Verwalter genannt.

Er wird von allen Eigentümern damit beauftragt, die Wohnanlage zu verwalten. Er kümmert sich um die verschiedensten Dinge, von der Nebenkostenabrechnung bis zu Instandhaltung der Immobilie. Für diese Instandhaltung benötigt er Geld. Das Geld geben ihm die Eigentümer und zwar in der Regel über monatliche Einzahlungen, zum Beispiel in eine sogenannte Instandhaltungsrücklage. Je nach Höhe der Einzahlungen ist die Rücklage hoch oder niedrig.

- Wie hoch ist die Rücklage?
- Wie alt ist das Gebäude?
- Wie groß ist das Gebäude/  
Wie viele Wohneinheiten hat es?
- Welche größeren/kostenintensiveren Sanierungsmaßnahmen sind in naher Zukunft geplant und per Beschluss der Wohnungseigentümersammlung bereits festgelegt?

### Beschlussammlung einsehen

Schauen Sie vor dem Kauf einer Eigentumswohnung in die Beschlussammlung der Wohnungseigentümergeinschaft, und lassen Sie sich die Höhe der aktuellen Instandhaltungsrücklage durch Kontoauszug mitteilen! Blenden Sie die Überprüfung des größten Kostenrisikos nicht aus. Es schützt Sie vor bösen Überraschungen.

### Wie hoch sind Kosten gebrauchter Immobilien?

Auch bei einer gebrauchten Immobilie stellt sich die Frage nach der Angemessenheit des Kaufpreises. Anders als beim Neubau kann man dabei nicht einfach nach den Baukosten gehen, auch wenn sie als Vergleichsmaßstab immer interessant sind. Wie man den Wert gebrauchter Immobilien genau berechnet, erfahren Sie in den Ratgebern „**Kauf eines gebrauchten Hauses**“ und „**Immobilienkauf**“ (ab Herbst 2022) der Verbraucherzentrale. Das kann man durchaus auch selbst berechnen.

Man kann auch ein komplettes Gutachten zum Gebäudewert in Auftrag geben (zum Beispiel bei einem Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke). Allerdings sind diese Gutachten zeitaufwändig und nicht ganz preiswert. Ferner kann ein solches Gutachten ebenso zu dem Schluss kommen, dass Sie für das angebotene Gebäude eigentlich sogar mehr zahlen müssten; dann nutzt es Ihnen bei einer Kaufpreisverhandlung wenig. Kaufen Sie ein Haus dann nicht, sitzen Sie auf einem teuren Gutachten, das Sie nicht weitergebracht hat.

Wertgutachten sind eher für die Verkäuferseite interessant, weniger für die Käuferseite. Daher die klare Empfehlung: Nehmen Sie besser Einsicht in die aktuelle Dokumentation des örtlichen Gutachterausschusses bei vergleichbaren Objekten in vergleichbarer Lage. Weicht der Preis des Ihnen angebotenen Objektes nach oben oder nach unten erheblich von den Preisen vergleichbarer Objekte ab, müssen Sie genauer hinsehen.

## Übliche Nebenkosten beim Immobilienkauf

Zu den klassischen Nebenkosten beim Immobilienkauf wird – im Gegensatz zu den vielen versteckten Kosten – viel berichtet und geschrieben, obwohl es eigentlich eine überschaubare Liste potenzieller Zusatzkosten ist. Hierunter fallen in aller Regel folgende Kosten:

- Grunderwerbsteuer
- Notargebühren für die Beurkundung des Grundstücks- oder Immobilienkaufs
- Gebühren für die Eigentumsumschreibung im Grundbuch
- Gebühren für die Eintragung einer Grundschuld/Hypothek ins Grundbuch
- Maklerprovision (falls ein Makler Grundstück oder Immobilie vermittelt hat)
- Honorarkosten (zum Beispiel für Bausachverständige bei der Besichtigung einer Bestandsimmobilie oder Baufortschrittskontrolle eines Neubaus)

- Honorarkosten für einen Anwalt (etwa zur Vertragsprüfung)
- Mitunter Bearbeitungsgebühren der Bank für den Bankkredit (die Kosten für die Wertschätzung einer Immobilie darf die Bank Ihnen aber nicht in Rechnung stellen)
- Versicherungskosten (grundsätzlich die Risikolebensversicherung und je nach Bedarf noch Berufsunfähigkeitsversicherung, Bauherrenhaftpflichtversicherung, Unfallversicherung, Bauleistungsversicherung, Bauwesenversicherung, Feuerrohbauversicherung sowie anschließend Gebäudeversicherung)

Die **Grunderwerbsteuer** und die Honorarkosten schlagen hierbei in aller Regel am meisten zu Buche. Die Grunderwerbsteuer ist je nach Bundesland unterschiedlich hoch, Sie beträgt in einigen Bundesländern mittlerweile 6,5 Prozent der Immobilienkaufsumme. Wird zunächst nur das Grundstück erworben und erst später bebaut, zum Beispiel in Zusammenarbeit mit einem Architekten, fällt die Grunderwerbsteuer nur für die Kaufsumme des Grundstücks an.

Große Vorsicht ist geboten, wenn Ihnen ein Bauträger erzählt, er verkaufe Ihnen Grundstück und Haus bewusst in separaten Verträgen, damit Sie die Grunderwerbsteuer für den Hausanteil sparen können. Ob dem so ist oder nicht, entscheidet letztlich das Finanzamt – und zwar gegebenenfalls auf Grundlage der geschlossenen Verträge. Denn selbst wenn Haus und Grundstück in separaten Verträgen erworben wurden, kann durchaus ein sogenanntes „verbundenes Geschäft“ vorliegen, bei dem Grundstück und Haus zwar in getrennten Verträgen, letztlich aber doch als ein Gesamtvorgang veräußert wurden: zum Beispiel wenn im Kaufvertrag des Grundstücks bereits fest-

gelegt wird, durch wen es bebaut wird, etwa durch denselben Bauträger, der Ihnen auch das Grundstück verkauft oder vermittelt hat. Dann dürften die Finanzbehörden dies als ein verbundenes Geschäft sehen und von Ihnen die Grunderwerbsteuer auf den Gesamtbetrag – also Grundstück und Haus – fordern. Die gravierenden Nachteile, die Ihnen zwei separate Verträge bringen, überwiegen sehr schnell die finanziellen Vorteile, die Sie zu haben glaubten.

Ausführliches zu den vertraglichen Hintergründen und Problemen bietet der Ratgeber **„Kauf und Bau eines Fertighauses oder Massivhauses“** (→ Seite 271). Dort finden Sie auch ein durchgängig kommentiertes Bauträger-Vertragsbeispiel.

Die **Notarkosten** machen – überschlägig – etwa 1 bis 1,5 Prozent der Kaufsumme aus für folgende Notarleistungen:

- Einsicht ins Grundbuch,
- Erstellung des Vertragsentwurfs,
- Beurkundung des Vertrages und
- Vollzugauftrag.

Meist ist auch die **Eintragung einer Grundschuld beziehungsweise Hypothek** ins Grundbuch notwendig. Auch dies beantragt der Notar üblicherweise, zumindest beglaubigt er die Unterschriften eines Antrags für den Ihnen gegebenen Kredit. Dieser Eintrag gilt der Absicherung Ihrer Bank.

Honorarkosten für einen (Bau-) **Sachverständigen** sollten Sie nicht unter 100 Euro netto pro Stunde ansetzen. Benötigen Sie ihn 10 Stunden, ergibt das 1.000 Euro netto. Anwälte sind oft teurer. Siehe hierzu auch Seite 155.



Der **Makler** will für seine Vermittlertätigkeit meist fürstlich entlohnt werden, nämlich üblicherweise zwischen 3,57 und 7,14 Prozent des Immobilienpreises. Die Höhe der Provision ist in Deutschland gesetzlich nicht festgeschrieben, Sie können also versuchen, die Maklergebühr frei zu verhandeln. In einigen Nachbarländern Deutschlands nehmen die Makler beispielsweise nur 1 Prozent. Verhandeln kann sich also lohnen. Gesetzlich allerdings festgeschrieben ist, dass der Makler vom Käufer höchstens die Hälfte der Provision kassieren darf, die mit dem Verkäufer vereinbart ist – und auch erst, wenn er dem Käufer nachweist, dass der Verkäufer seinen Anteil tatsächlich gezahlt hat.

Die **Grundbucheintragung** schlägt nach der Kostenordnung mit einem festgelegten Gebührensatz zu Buche: Bei einer Immobilie im Wert von beispielsweise 300.000 Euro sind das etwa 500 Euro.

Bei den **Versicherungen** ist zu unterscheiden zwischen denen, die Sie

- für einen Hausneubau benötigen, und solchen,
- die Sie für ein gebrauchtes Haus brauchen.

Bei einem Neubau muss die Bauphase dann abgesichert werden, wenn Sie nicht in der Rolle des Käufers eines fertigen Hauses samt Grundstück sind, sondern erst ein Grundstück erwerben und darauf dann mit einem Bauträger, Generalunternehmer, Fertighausanbieter oder Architekten ein Gebäude errichten möchten. Dann sind Sie Bauherr, und es treffen Sie auch alle Lasten und Risiken eines Bauherrn.

Die fünf typischen Versicherungen während der Bauphase sind:

- **Bauherrenhaftpflichtversicherung**,
- **Unfallversicherung** für den Fall von Eigenleistungen (für Helfer ist diese verpflichtend bei der Bauberufsgenossenschaft abzuschließen),
- **Feuerrohbauversicherung**,
- **Bauwesenversicherung** (für Schäden an Bauteilen während des Baus),
- **Bauleistungsversicherung**
- und gegebenenfalls eine **Fertigstellungsversicherung** (ist in Deutschland noch selten, kann alternativ über eine Fertigstellungsbürgschaft des Bauträgers, Generalunternehmers oder Fertighausanbieters gelöst werden).

Diese Versicherungen sind zeitlich begrenzt und fallen nach der Bauphase weg.

Davon unabhängig sind Versicherungen, die länger laufen und vor allem das Ausfallrisiko der Finanzierung absichern. Hier stehen 2 Aspekte im Vordergrund:

- Eine mögliche Berufsunfähigkeit des Hauptverdieners und
- das Lebensrisiko des Hauptverdieners.

Diese Risiken werden abgedeckt durch eine **Berufsunfähigkeitsversicherung** und eine **Risikolebensversicherung**. Risikolebensversicherungen (nicht zu verwechseln mit Lebensversicherungen in Form einer Ansparversicherung) sind schon relativ günstig zu haben: im dreistelligen Bereich pro Jahr, je nach Alter des Versicherungsnehmers und Höhe der zu versichernden Summe. Dieses Geld muss bei den