

## Neubau einer Immobilie – Teil 1

**Der Neubau einer Immobilie ist der Traum vieler Deutschen. Damit dieser nicht zum Albtraum wird, gilt es einige wichtige Punkte zu beachten.**

### Kosten für einen Neubau

Viele Häuslebauer machen den Fehler, sich von unrealistischen Lockangeboten diverser Haushersteller blenden zu lassen. Doch bei einem Hausbau fallen oft mehr Kosten an, als die Werbung der Fertighausanbieter verspricht. Im Folgenden stellen wir ein Berechnungsbeispiel mit den wichtigsten Kostenpositionen dar. Eine ausführliche Checkliste hierfür finden Sie auf den Folgeseiten.

### Rechenbeispiel für Region Chemnitz (2019)

<b>1. Grundstückskosten</b>	<b>89.600 €</b>
Preis/m <sup>2</sup> (100 €) x Größe (800 qm):	80.000 €
+ 10 % Erwerbsnebenkosten:	9.600 €
<b>2. Erschließungs- &amp; Planungskosten</b>	<b>30.000 €</b>
<b>3. Bau- &amp; Ausbaurkosten</b>	<b>295.000 €</b>
Preis/m <sup>2</sup> (1.500 €) x Größe (150 qm):	225.000 €
Keller:	50.000 €
Garage + Anbau:	20.000 €
<b>4. Außenanlagen</b> (Zufahrt, Zwegung, Terrasse)	<b>15.000 €</b>
<b>5. Nebenkosten</b> (insb. Bauzeitinsen)	<b>5.000 €</b>
	<b>434.600 €</b>

#### Tipps:

Wie viel ein Quadratmeter Grund in Sachsen durchschnittlich kostet, erfahren Sie auf der Bodenrichtwertkarte unter [www.boris.sachsen.de](http://www.boris.sachsen.de).

Die Erschließungskosten hängen davon ab, ob das Grundstück voll erschlossen ist oder die Leitungen nur an der Straße anliegen.

Wer Sonderwünsche oder hohe Ansprüche an die Qualität hat, sollte mit höheren Bau- & Ausbaurkosten kalkulieren.



## Checkliste Hauskosten

Grundstück	Kosten
Kaufpreis	€
Maklerprovision	€
Notar- und Grundbuchgebühren	€
Grunderwerbsteuer	€
Erschließung und Planung	Kosten
Straße und Zufahrt	€
Wasser und Abwasser/ Strom/ Gas/ Telekommunikation	€
Abbruch und Rodung	€
Vermessung/ Bodengutachten	€
Projektierung/ Architekt	€
Baugenehmigung	€
Baukosten	Kosten
Baustelleneinrichtung	€
Erdarbeiten, optional inkl. Abbruch und Rodung	€
Fundament oder Keller	€
Rohbau	€
Hausanschlussleitungen (Wasser/ Abwasser/ Strom/ Gas/ Telekommunikation)	€
Dach	€
Fenster/ Türen/ Rollläden	€
Elektroinstallation/ Alarmanlage/ Blitzschutz	€
Fußbodendämmung/ Estrich	€
Außenputz/ Dämmung	€
Sanitärleitungen	€
Heizung (eventuell Solaranlage/ Wärmepumpe)	€
Garage oder Carport	€

### ADRESSE

VIA-FINANZ GMBH  
Zöllnerplatz 9 | 09111 Chemnitz

### KONTAKT

Tel. 0371 450035-0 | Fax 0371 450035-1  
immobilien@viafinanz.de | www.viafinanz.de

### ÖFFNUNGSZEITEN

Montag - Freitag  
9:00 - 18:00 Uhr

## Checkliste Hauskosten

Ausbaukosten	Kosten
Treppen	€
Fliesenlegerarbeiten	€
Malerarbeiten	€
Bad/ WC	€
Bodenbeläge	€
Kamin	€
Küche	€
Einbaumöbel	€
Außenanlagen	Kosten
Zufahrt	€
Zuwegung	€
Terrasse	€
Gartenarchitekt / Gartenbauer	€
Zaun	€
Pflanzen	€
Nebenkosten	Kosten
Finanzierungsnebenkosten	€
Versicherungen	€
Umzugskosten	€

## Checkliste Baugrundstück

Bei der Auswahl des Grundstücks gibt es viele Fragen, welche bei der Entscheidung berücksichtigt werden sollten. Wenn Sie überwiegend „Ja“ ankreuzen können, ist das Grundstück offenbar gut geeignet.

Lage	
Hat das Grundstück viel Sonne?	Ja <input type="checkbox"/>
Entspricht die Größe/Form des Grundstücks Ihren Vorstellungen?	Ja <input type="checkbox"/>
Ist das Grundstück voll erschlossen?	Ja <input type="checkbox"/>
Stellen Seen und Flüsse keine Gefahren für Ihr Grundstück da?	Ja <input type="checkbox"/>
Infrastruktur	Kosten
Gibt es eine gute Verkehrsanbindung?	Ja <input type="checkbox"/>
Gibt es in der Nähe Bildungseinrichtungen für Ihre Kinder?	Ja <input type="checkbox"/>
Ist eine Kita in der Nähe?	Ja <input type="checkbox"/>
Gibt es gute Einkaufsmöglichkeiten?	Ja <input type="checkbox"/>
Ist die ärztliche Versorgung gewährleistet?	Ja <input type="checkbox"/>
Ist das Dienstleistungsangebot ausreichend (Bank, Post, Arzt, Friseur)?	Ja <input type="checkbox"/>
Sind kulturelle Einrichtungen in der Nähe (Kino, Theater, Konzert)?	Ja <input type="checkbox"/>
Ist ein hoher Freizeitwert gegeben (Spiel-, Sporteinrichtungen, Restaurants, Disco)?	Ja <input type="checkbox"/>
Ist Ihr Arbeitsweg akzeptabel?	Ja <input type="checkbox"/>
Wird die Schneeräumung im Winter gewährleistet?	Ja <input type="checkbox"/>
Wohnumfeld	
Entspricht das Gebiet Ihren Vorstellungen (Wohn-, Gewerbe-, Mischgebiet)? Ja	Ja <input type="checkbox"/>
Ist es ein ruhiges Wohnumfeld mit viel Natur? Ja	Ja <input type="checkbox"/>
Gibt es keine Lärmbelästigung (Eisenbahn, Flugzeuge, Autobahn etc.)? Ja	Ja <input type="checkbox"/>
Hat die Region eine wirtschaftliche Perspektive? Ja	Ja <input type="checkbox"/>
Sind die naheliegenden Nachbargrundstücke bebaut? Ja	Ja <input type="checkbox"/>
Passen die Nachbarn zu Ihren Vorstellungen (soziale Mischung)? Ja	Ja <input type="checkbox"/>
Sind die Nachbarn keine Gewerbetreibenden mit häufigem Kundenbesuch?	Ja <input type="checkbox"/>

## Checkliste Baugrundstück

Bebaubarkeit	
Gibt es einen Bebauungsplan der Gemeinde für dieses Grundstück?	Ja <input type="checkbox"/>
Entspricht Ihr Wunschhaus dem Bebauungsplan der Gemeinde?	Ja <input type="checkbox"/>
Passen die max. Höhe, Geschoss-Anzahl und Geschoss-Fläche?	Ja <input type="checkbox"/>
Entspricht die Architektur des geplanten Hauses dem Bebauungsplan?	Ja <input type="checkbox"/>
Passen Grundstück und Grundriss zueinander?	Ja <input type="checkbox"/>
Ist die Bodenbeschaffenheit optimal?	Ja <input type="checkbox"/>
Wurde das Grundstück auf Altlasten überprüft?	Ja <input type="checkbox"/>
Ist der Grundwasserspiegel optimal?	Ja <input type="checkbox"/>
Wird eine Fällgenehmigung erteilt?	Ja <input type="checkbox"/>
Wird eine Abrissgenehmigung für eine Altbebauung erteilt?	Ja <input type="checkbox"/>
Sind folgende Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen?	Ja <input type="checkbox"/>
Wegerechte	Ja <input type="checkbox"/>
Feuerwehrezufahrt	Ja <input type="checkbox"/>
Erschließungsleitungen	Ja <input type="checkbox"/>
Abstandsflächen	Ja <input type="checkbox"/>
KFZ-Stellplätze	Ja <input type="checkbox"/>
Wurden die Grundstücksgrenzen eingehalten?	Ja <input type="checkbox"/>
Grundstückspreis	
Entspricht der Grundstückspreis in etwa dem Bodenrichtwert?	Ja <input type="checkbox"/>
Ist der Verkäufer auch rechtmäßiger Eigentümer des Grundstücks?	Ja <input type="checkbox"/>
Wurde das Grundbuch auf negative Eintragungen überprüft?	Ja <input type="checkbox"/>
Liegt kein Vorkaufsrecht der Gemeinde vor?	Ja <input type="checkbox"/>
Sind die Erschließungskosten voll bezahlt?	Ja <input type="checkbox"/>
Fallen keine Sonderkosten an?	Ja <input type="checkbox"/>