

Baunebenkosten

Zuletzt überarbeitet am: 02.03.2023, trotzdem keine Gewähr für Fehlerfreiheit und Vollständigkeit;
Hinweise, Fehlermeldungen und Verbesserungsvorschläge werden dankend entgegen genommen.



Im Text wird nicht gegendert. es bleibt bei der Schriftsprache von Goethe, T. Mann oder M. Ende und unserem Grundgesetz: „Alle Menschen sind gleich.“

Inhalt:

0.	Einordnung, gesetzl. Grundlage	3
1.	Architektenhonorar	3
1.1.	Die Grundleistungsphasen.....	4
1.2.	Die Honorarzonen	5
1.3.	Die Berechnung des Architektenhonorars.....	6
1.3.1.	Interpolation	6
1.3.2.	Technische Baubetreuung durch den Bauherren	7
1.3.3.	Architektenhonorar für mehrere gleiche Bauten	7
2.	Verwaltungsleistungen des Bauherren	9
2.1.	Begriffsbestimmungen	9
2.2.	Wirtschaftliche Baubetreuung	9
2.3.	Berechnung der Kosten.....	9
3.	Kosten der Behördenleistungen.....	10
4.	Kapitalkosten.....	10
4.1.	Kosten der Beschaffung der Finanzierungsmittel.....	10
4.2.	Kapitalkosten während der Bauzeit.....	11
4.3.	Kosten für Zwischenfinanzierungsmittel.....	11
4.4.	Grundsteuer während der Bauzeit	11
4.5.	Kosten der Beschaffung von AD/AZ.....	11
5.	Sonstige Baunebenkosten.....	11

0. Einordnung, gesetzl. Grundlage

Lt. Anlage 1 zur II. BV sind die Baunebenkosten (s. auch DIN 276 - Kosten im Hochbau) Bestandteil der Baukosten

Die Baukosten umfassen insgesamt:

- Kosten der Gebäude
- Kosten der Außenanlagen
- Baunebenkosten
- Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen
- Kosten des Geräts

In diesem Skript werden die Baunebenkosten detailliert dargestellt.

1. Architektenhonorar

Kein Bauvorhaben, sofern es einer Baugenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde bedarf, kann ohne die Beteiligung eines Architekten errichtet werden. Die Bauvorlagen müssen von einem Vorlageberechtigten (mit) eingereicht und auch unterzeichnet werden. Dieser Vorlageberechtigte ist meist Architekt oder Bauingenieur

Dabei ist es unerheblich, ob es sich bei Bauträgern o. a. größeren Immobilienunternehmen um einen angestellten Architekten handelt oder ob für ein konkretes Bauvorhaben ein externes Architekturbüro verpflichtet wird.

Der Planungsvertrag eines Bauwerkes ist im Allgemeinen ein Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB). Zwar schuldet der Architekt nicht die Errichtung des Bauwerks, doch hat er Sorge zu tragen, dass aufgrund seiner Planung, Koordinierung und Überwachung ein mangelfreies Bauwerk entsteht. Dies gilt auch, soweit nur einzelne Tätigkeiten aus dem Aufgabenbereich der Objektüberwachung übernommen werden. Beispielsweise wird bei der Rechnungsprüfung oder Kostenfeststellung ein Erfolg (richtiges Ergebnis) erwartet und nicht nur ein Tätigwerden. Allerdings beinhaltet der Architektenvertrag auch Elemente des Dienstvertragsrechts (§§ 611 ff. BGB). So müssen beispielsweise technische Zeichnungen o. ä. beauftragte Arbeiten auch dann bezahlt werden, wenn danach nicht gebaut wird.

Zur Berechnung der Vergütung kann die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) herangezogen werden, das Architektenhonorar kann aber auch frei ausgehandelt werden

1.1. Die Grundleistungsphasen

Lt. HOAI teilt sich der Honoraranspruch eines externen Architekten bei Gebäuden auf neun Leistungsphasen auf. Im Rahmen des Bauprojektmanagements werden diese neun Leistungsphasen auch als „technische Baubetreuung“ bezeichnet. Für jede dieser Leistungsphasen ist ein prozentualer Honoraranteil am Gesamthonorar in § 34 HOAI festgelegt:

Leistungsphase	Architektenhonorar in Prozent der anrechenbaren Kosten bei Gebäuden
1. Grundlagenermittlung Ermitteln der Voraussetzungen zur Lösung der Bauaufgabe durch die Planung	2
2. Vorplanung (Projekt- und Planungsvorbereitung) Erarbeitung der wesentlichen Teile einer Lösung der Planungsaufgabe, Kostenschätzung	7
3. Entwurfsplanung Erarbeitung der endgültigen Lösung der Planungsaufgabe, Kostenberechnung	15
4. Genehmigungsplanung Erarbeiten und Einreichen der Vorlagen für erforderliche Genehmigungen und Zustimmungen (Bauvorlagen)	3
5. Ausführungsplanung Erarbeiten und Darstellen der ausführungsfähigen Planungslösung, detaillierte Werkpläne	25
6. Vorbereitung der Vergabe von Bauleistungen Ermitteln der Mengen und Aufstellung von Leistungsverzeichnissen	10
7. Mitwirkung bei der (Auftrags)Vergabe Ermittlung der Kosten, Mitwirkung bei der Vergabe (Ausschreibungs- und Zuschlagverfahren)	4
8. Objektüberwachung Bauüberwachung, Überwachung der Bauausführung	32
9. Objektbetreuung und Dokumentation, Überwachung der Mängelbeseitigung, Dokumentation des Gesamtergebnisses	2

Diese Leistungsphasen werden in ihrer Gesamtheit auch als „Technische Baubetreuung“ bezeichnet in Abgrenzung zur „Wirtschaftlichen Baubetreuung“ durch den Bauherren. In der Praxis, in der auch die Begriffe „Bauleiter“ und „Baubetreuer“ als Synonym verwandt werden, ist die Abgrenzung oft weniger klar.

Es ist nicht erforderlich, alle Leistungsphasen zu beauftragen. Beispielsweise ist es bei der Auftragserteilung an einen Generalunternehmer sicher nicht erforderlich, die Leistungsphasen 6-9 an einen Architekten zu vergeben.

Häufig wird auch die Übernahme der LP 8 und 9 durch den Architekten abgelehnt – z. B. aus Furcht vor unverschuldeten Haftungsansprüchen oder schlicht aus Kapazitätsgründen.

Oder die Leistungsphasen 1 und 2 werden durch qualifizierte Immobilienkaufleute des eigenen Unternehmens erarbeitet, bevor ein Architekt beauftragt wird.

1.2. Die Honorarzonen

Zweiter wichtiger Anknüpfungspunkt zur Ermittlung des Architektenhonorars ist die Honorarzone. Diese umschreibt den Schwierigkeitsgrad der Planung, wobei die niedrigste Honorarzone für den geringsten Schwierigkeitsgrad der Planung steht.

Die HOAI kennt fünf Honorarzonen, das Architektenhonorar ist in Abhängigkeit von den Baukosten als Spanne angegeben, innerhalb derer das Architektenhonorar zu vereinbaren ist.

Für den Wohnungsbau sind die Honorarzonen III bis IV maßgebend. Für den Neubau im öffentlich geförderten Wohnungsbau nach II. BV galt zwingend Honorarzone III mit dem dort festgelegten Mindestsatz.

§ 35 Honorare für Grundleistungen bei Gebäuden und Innenräumen

(1) Die Mindest- und Höchstsätze der Honorare für die in § 34 und der Anlage 10 Nummer 10.1 aufgeführten Grundleistungen für Gebäude und Innenräume sind in der folgenden Honorartafel festgesetzt:

Anrechenbare Kosten in Euro	Honorarzone I sehr geringe Anforderungen		Honorarzone II geringe Anforderungen		Honorarzone III durchschnittliche Anforderungen		Honorarzone IV hohe Anforderungen		Honorarzone V sehr hohe Anforderungen	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
	Euro		Euro		Euro		Euro		Euro	
25 000	3 120	3 657	3 657	4 339	4 339	5 412	5 412	6 094	6 094	6 631
35 000	4 217	4 942	4 942	5 865	5 865	7 315	7 315	8 237	8 237	8 962
50 000	5 804	6 801	6 801	8 071	8 071	10 066	10 066	11 336	11 336	12 333
75 000	8 342	9 776	9 776	11 601	11 601	14 469	14 469	16 293	16 293	17 727
100 000	10 790	12 644	12 644	15 005	15 005	18 713	18 713	21 074	21 074	22 928
150 000	15 500	18 164	18 164	21 555	21 555	26 883	26 883	30 274	30 274	32 938
200 000	20 037	23 480	23 480	27 863	27 863	34 751	34 751	39 134	39 134	42 578
300 000	28 750	33 692	33 692	39 981	39 981	49 864	49 864	56 153	56 153	61 095
500 000	45 232	53 006	53 006	62 900	62 900	78 449	78 449	88 343	88 343	96 118
750 000	64 666	75 781	75 781	89 927	89 927	112 156	112 156	126 301	126 301	137 416
1 000 000	83 182	97 479	97 479	115 675	115 675	144 268	144 268	162 464	162 464	176 761
1 500 000	119 307	139 813	139 813	165 911	165 911	206 923	206 923	233 022	233 022	253 527
2 000 000	153 965	180 428	180 428	214 108	214 108	267 034	267 034	300 714	300 714	327 177
3 000 000	220 161	258 002	258 002	306 162	306 162	381 843	381 843	430 003	430 003	467 843
5 000 000	343 879	402 984	402 984	478 207	478 207	596 416	596 416	671 640	671 640	730 744
7 500 000	493 923	578 816	578 816	686 862	686 862	856 648	856 648	964 694	964 694	1 049 587
10 000 000	638 277	747 981	747 981	887 604	887 604	1 107 012	1 107 012	1 246 635	1 246 635	1 356 339
15 000 000	915 129	1 072 416	1 072 416	1 272 601	1 272 601	1 587 176	1 587 176	1 787 360	1 787 360	1 944 648
20 000 000	1 180 414	1 383 298	1 383 298	1 641 513	1 641 513	2 047 281	2 047 281	2 305 496	2 305 496	2 508 380
25 000 000	1 436 874	1 683 837	1 683 837	1 998 153	1 998 153	2 492 079	2 492 079	2 806 395	2 806 395	3 053 358

1.3. Die Berechnung des Architektenhonorars

Anrechenbare Kosten	DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Kostengruppe 3 und 4 bzw. Anlage 1 zur II. BV Nettokosten, reine Baukosten
↓	
Ableitung der Honorarzone	I - V (Wohnungsbau III - V) nach Schwierigkeitsgrad
↓	
Von-Bis-Spanne	Ablesewert des Honorars = 100 % der Leistungsphasen 1-9; Vereinbarung nach individueller Leistungsanforderung an Architekten; bei öff. gef. WoBau Mindestsatz der Honorarzone III
* Prozent der vereinbarten Leistungsphasen	1. Grundlagenermittlung bis 9. Objektbetreuung
= Nettohonorar lt. HOAI	
+ ggf. vereinbarte Nebenkosten	üblich: Pauschalbetrag oder in Prozent (z. B. 4 %) zum Nettohonorar
+ Umsatzsteuer	z. Z. 19 %
= Bruttohonorar	

Beispiel 1

Anrechenbare Baukosten: 500.000,00
 Vereinbarung => Honorarzone III, Maximal-Wert
 Ablesewert Honoraranspruch Netto 78.449,00
 Leistungsphasen 2-9 (wenn so vereinbart) => * 98 % = 76.880,02
 USt 19 % => + 14.607,20
 = Brutto-Honorar 91.487,22

1.3.1. Interpolation

Im Fachbuchhandel sind eigens Interpolations-Tabellen zur HOAI erhältlich. Wer nicht ständig mit der Materie zu tun hat, sollte darauf allerdings verzichten können.

Fast immer wird die Höhe der anrechenbaren Baukosten nicht exakt in einem einzigen Wert der Honorartabelle widerspiegelt, sondern liegt zwischen zwei dort angegebenen Grenzwerten. In diesem Fall gibt es auch zwei zugeordnete Honorarwerte. Durch einen mathematischen Algorithmus lässt sich der dazwischen liegende exakte Betrag des Architektenhonorars ermitteln.

Beispiel 2

Anrechenbare Baukosten: 2.287.000,-
 Öff. gef. WoBau => Honorarzone III, unterer Wert
 Nebenkosten pauschal 1.000,-
 Leistungsphase 5 => 25 %
 Honorar bei 2.000.000,- Baukosten => 214.108,-
 ? Honorar bei 2.287.000,- Baukosten => ???
 Honorar bei 3.000.000,- Baukosten => 306.162,-

Somit muss das exakte (100%ige) Architekten-Nettohonorar irgendwo zwischen 214.108,- und 306.162,- liegen und dann entsprechend der vereinbarten Leistungsphase(n) weiter berechnet werden:

Interpolation: Die Differenz zwischen den Grenzwerten der Baukosten (3.000.000 ./ 2.000.000) beträgt 1.000.000,-; der geringere (2.000.000,-) Baukosten-Grenzwert wird durch die tatsächliche Baukostensumme um 287.000,- überschritten.

Die Differenz zwischen den Grenzwerten des Architektenhonorars (306.162 ./ 214.108) beträgt 92.054,-

Von diesen 92.054,- steht dem Architekten nur ein Teil zu.

Dafür ist als Zwischenrechnung ein Dreisatz zu erstellen und aufzulösen:

$$1.000.000 \quad =^{\wedge} \quad 92.054$$

$$287.000 \quad =^{\wedge} \quad x$$

$$x = 287.000 * 92.054 / 1.000.000$$

$$x = 26.419,50$$

214.108 + 26.419,50 = 240.527,50 € Architektenhonorar für alle neun Leistungsphasen bei einer Bausumme von 2.287.000,- .

Vereinbart wurde aber nur Leistungsphase 5, also:

$$240.527,50 * 25 \% \text{ (f. LP 5)} \quad = 60.131,87$$

$$+ \text{ Nebenkosten } 1.000,00 \quad = 61.131,87$$

$$+ \text{ Ust } 19 \% \quad = \underline{\underline{72.746,93 \text{ Euro Bruttobonorar des Architekten}}}$$

1.3.2. Technische Baubetreuung durch den Bauherren

Es ist keine Seltenheit, dass der Bauherr selbst einzelne Arbeiten der technischen Baubetreuung übernimmt. Beispielsweise muss man nicht Architekt sein, um die Leistungsphasen 1 (Grundlagenermittlung) und 9 (Objektbetreuung und Dokumentation nach Baufertigstellung) zu übernehmen und einem Architekten nur noch die Leistungsphasen 2 bis 8 zu übertragen.

Auch bei eigener Übernahme einzelner LP durch den Bauherren ist es zulässig, das entsprechende Honorar lt. HOAI zu berechnen und als (kalkulatorische) Baunebenkosten anzusetzen. Allerdings in diesem Fall ohne USt! (lt. UStG)

1.3.3. Architektenhonorar für mehrere gleiche Bauten

Wird ein Architekt mit der technischen Baubetreuung für mehrere Bauten beauftragt, ist die Honorarberechnung grundsätzlich für jedes Gebäude getrennt vorzunehmen.

Handelt es sich allerdings um im Wesentlichen gleiche Bauten (Typen-, Serien-, Spiegelbauten) und besteht ein zeitlicher oder örtlicher Zusammenhang, gilt folgende Reduzierung bei der Berechnung des Architektenhonorars:

Für das erste Gebäude steht dem Architekten das volle Honorar zu.

Für die erste bis vierte Wiederholung (= das zweite bis fünfte Gebäude) reduziert sich der Honoraranspruch um 50 % der Leistungsphasen 1 bis 6.

Für die fünfte bis siebente Wiederholung (= das sechste bis achte Gebäude) reduziert sich der Honoraranspruch um 60 % der Leistungsphasen 1 bis 6.

Für die achte und jede weitere Wiederholung (= das neunte und jedes weitere Gebäude) reduziert sich der Honoraranspruch um 90 % der Leistungsphasen 1 bis 6.

Die Leistungsphasen 7, 8 und 9 müssen in jedem Fall voll bezahlt werden.

Beispiel 3

Wohnpark, Spiegelbauten, zeitlich und örtlich zusammenhängend

Baukosten für 48 Gebäude 10.560.000,-

Architektenhonorar Honorarzone IV, Mindestsatz

Nebenkosten pauschal für Gesamtprojekt 5.000,-

Leistungsphasen 1 - 3 (=> 24 % Honoraranspruch)

a) Baukosten pro Gebäude 220.000,- = 10.560.000,- / 48 Gebäude

b) Interpolation

200.000,- Baukosten => 34.751,- abgelesenes Architektenhonorar

220.000,- Baukosten => zu berechnendes Architektenhonorar

300.000,- Baukosten => 49.864,- abgelesenes Architektenhonorar

100.000,- 15.113,- (Differenz zwischen den ablesbaren Werten)

20.000 von 100.000 = 20 %

20 % von 15.113,- = 3.022,60

34.751,00 + 3.022,60 = 37.773,60 => 100 % Architektenhonorar für das erste Haus

37.773,60 * 24 % (LP 1 bis 3)

= 9.065,66 => Architektenhonorar für Haus 1, LP 1-3

Die Leistungsphasen 1 bis 3 liegen innerhalb der Leistungsphasen 1 bis 6 und sind damit für alle weiteren Gebäude (Spiegelbauten) zu reduzieren. (Nur die LP 7, 8 und 9 wären in jedem Fall voll anzurechnen.):

Zweites bis fünftes Gebäude: Reduzierung um jeweils um 50 % (für LP 1-6)

Also: 9.065,66 ./ 50% = (4 mal) 4.532,83 Architektenhonorar jeweils für 2. bis 5. Haus, LP 1-3

= 18.131,33 Architektenhonorar insgesamt für Haus 2, 3, 4, 5; LP 1-3

Sechstes bis achttes Gebäude: Reduzierung um jeweils um 60 % (für LP 1-6)

Also: 9.065,66 ./ 60% = (3 mal) 3.626,26 Architektenhonorar jeweils für 6. bis 8. Haus, LP 1-3

= 10.878,79 Architektenhonorar insgesamt für Haus 6, 7, 8; LP 1-3

Neuntes bis letztes (48.) Gebäude: Reduzierung jeweils um 90 % (für LP 1-6)

Also: 9.065,66 ./ 90% = (40 mal) 906,57 Architektenhonorar jeweils für 9. bis 48. Haus, LP 1-3

= 36.262,64 Architektenhonorar insgesamt für Haus 9 bis 48; LP 1-3

Gesamtes Nettohonorar des Architekten:

9.065,66 + 18.131,33 + 10.878,79 + 36.262,64 = 74.338,42 Nettohon. lt. HOAI

+ vereinbarte Nebenkosten 5.000,00 = 79.338,42

+ USt 19 % = 94.412,72 Gesamt-Bruttohonorar

2. Verwaltungsleistungen des Bauherren

2.1. Begriffsbestimmungen

Beim klassischen Baubetreuer-Vertrag wird zwischen der technischen und der wirtschaftlichen Baubetreuung unterschieden. Beide Bereiche greifen ineinander.

In der Praxis werden vielfach beide Bereiche einem Vertragspartner übertragen (Vollbetreuer). Zur Berechnung der Baunebenkosten sind aber auch in diesem Fall Abgrenzungen vorzunehmen.

Bei der technischen Baubetreuung (durch einen Architekten) handelt es sich um einen Werkvertrag (§§ 631 ff BGB) - der Erfolg wird geschuldet und honoriert.

Der wirtschaftlichen Baubetreuung liegt hingegen ein Dienstvertrag (§§ 611 ff BGB) zugrunde - das Tätigwerden muss honoriert werden, unabhängig vom Erfolg.

2.2. Wirtschaftliche Baubetreuung

Die wirtschaftliche Baubetreuung gehört nicht zu den Grundleistungen eines Architekten. Einzelne Aufgaben können aber als „Zusätzliche“ oder „Besondere“ Leistungen individuell vereinbart werden. Zur wirtschaftlichen Baubetreuung zählt im Wesentlichen:

- Regelung der dinglichen (= Grundbuch-)Rechte des Baugrundstücks
- Kalkulation der Gesamtkosten
- Aufstellung des Finanzierungsplanes
- Wirtschaftlichkeits- /Lasten- /Rentabilitätsberechnung
- Beschaffung der Finanzierungsmittel (Veranlassung der dinglichen Absicherung)
- Sicherstellung der Zwischenfinanzierung
- Abschluss erforderlicher Versicherungsverträge während der Bauzeit
- Vergabe der Bauleistungen
- Führung des Baubuches (Kassenbuch)
- Rechnungsprüfung auf rechnerische Richtigkeit
- Zahlungsverkehr
- Erstellung der Schlussrechnung

Die Vergabe dieser Leistungen kann im Rahmen einer Vollbetreuung mit an den Bauträger bzw. Baubetreuer übergeben werden oder separat an einen externen Baubetreuer. In vielen Fällen übernimmt der Bauherr allerdings diese Aufgaben selbst.

2.3. Berechnung der Kosten

Die Berechnung des Höchstbetrages dieser Verwaltungsleistungen richtet sich in bestimmten Bereichen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nach § 8 (3) II. BV. Im freifinanzierten Wohnungsbau und anderen Bereichen könnten diese Größenordnungen als Richtgrößen dienen. Die dort angegebenen Grenzwerte der Baukosten bedingen die prozentuale Berechnung der ansetzbaren Verwaltungsleistungen.

Unter bestimmten Bedingungen (s. § 8 (3) II. BV) erhöhen sich die ansetzbaren Verwaltungskosten um bis zu 2 %.

Die angegebenen Baukosten-Beträge verstehen sich ohne Baunebenkosten; allerdings inklusive Erschließungskosten, wenn der Bauherr die Erschließung auf eigene Kosten durchführt.

§ 8 (3) II. BV

Der Berechnung des Höchstbetrages für die Kosten der Verwaltungsleistungen ist ein Vomhundertsatz der Baukosten ohne Baunebenkosten und, soweit der Bauherr die Erschließung auf eigene Rechnung durchführt, auch der Erschließungskosten zugrunde zu legen, und zwar bei Kosten in der Stufe

1. bis 127 822,97 Euro einschließlich 3,40 vom Hundert,
2. bis 255 645,94 Euro einschließlich 3,10 vom Hundert,
3. bis 511 291,88 Euro einschließlich 2,80 vom Hundert,
4. bis 818 067,01 Euro einschließlich 2,50 vom Hundert,
5. bis 1 278 229,70 Euro einschließlich 2,20 vom Hundert,
6. bis 1 789 521,58 Euro einschließlich 1,90 vom Hundert,
7. bis 2 556 459,41 Euro einschließlich 1,60 vom Hundert,
8. bis 3 579 043,17 Euro einschließlich 1,30 vom Hundert,
9. über 3 579 043,17 Euro 1,00 vom Hundert.

Beispiel 1

Baukosten bis 255.645,94 EUR => 3,10 % Kosten der Verwaltungsleistungen

Baukosten bis 511.191,88 EUR => 2,80 % Kosten der Verwaltungsleistungen

tatsächliche Baukosten: 508.000,- EUR

=> $508.000 * 2,8 \% = \underline{14.224,-}$ Kosten der Verwaltungsleistungen (wirtschaftliche Baubetreuung) als Baunebenkosten

Beispiel 2

Lt. § 8 (4) II. BV darf statt der exakten prozentualen Berechnung anhand der tatsächlichen Baukostensumme auch der Höchstbetrag der vorangegangenen Kostenstufe angesetzt werden.

Baukosten bis 255.645,94 EUR => 3,10 % Kosten der Verwaltungsleistungen

Baukosten bis 511.191,88 EUR => 2,80 % Kosten der Verwaltungsleistungen

tatsächliche Baukosten: 260.000,- EUR

$260.000 * 2,8 \% = \underline{7.280,00}$

oder wahlweise vorherige Kostenstufe:

$255.645,94 * 3,1 \% = \underline{7.925,02}$ Kosten der Verwaltungsleistungen (wirtschaftliche Baubetreuung) als Baunebenkosten

3. Kosten der Behördenleistungen

Diese Kosten entstehen für alle Gebühren u. ä. Zahlungen an Behörden, die für Prüfungen, Genehmigungen u. a. für das Bauvorhaben notwendige Behördenleistungen zu zahlen sind.

4. Kapitalkosten

4.1. Kosten der Beschaffung der Finanzierungsmittel

Die Beschaffung der für das Bauvorhaben benötigten Finanzierungsmittel (Darlehen) verursacht möglicherweise Kosten, beispielsweise Provision für Darlehensvermittler, Gerichts- und Notarkosten, Disagio, Bereitstellungskosten, Wertberechnungsgebühren u. ä.

Diese Kosten sind als BNK ansetzbar.

4.2. Kapitalkosten während der Bauzeit

Alle Kapitalkosten (Zinsen für Baudarlehen), die während der Bauzeit anfallen, gelten als BNK. Ebenso die in dieser Zeit ggf. anfallenden Erbbauzinsen.

4.3. Kosten für Zwischenfinanzierungsmittel

In der Praxis ist es meist so, dass der Bauträger entsprechend der Makler- und Bauträger-Verordnung nach Baufortschrittsraten zu bezahlen ist bzw. mit der Baufirma Abschlagszahlungen vereinbart wurden, die Kreditraten vom Kreditgeber aber nur nach Fertigstellung einzelner Bauabschnitte bereitgestellt werden. Diese Zeitpunkte fallen regelmäßig auseinander.

Beispiel: Mit Beginn der Erdarbeiten sind lt. Bau(träger)vertrag 30 % der Bausumme an den Bauträger zu zahlen. Die erste Kreditrate wird vom Kreditgeber lt. Darlehensvertrag aber erst mit Fertigstellung der Kellerdecke ausgezahlt.

Für diese Zwischenfinanzierung (ZwiFi) muss ein kurzfristiges Darlehen aufgenommen werden, welches mit Valutierung der ersten Kreditrate abgelöst wird. Die hierfür anfallenden Zinsen (kurzfristig höher als für reguläres Hauptdarlehen) stellen zusätzliche BNK dar.

(s. auch separates Skript „Zwischenfinanzierung“)

4.4. Grundsteuer während der Bauzeit

Entscheidend ist „während der Bauzeit“! Nur die von Baubeginn bis Fertigstellung anteilig anfallende Grundsteuer ist Bestandteil der BNK.

4.5. Kosten der Beschaffung von AD/AZ

Sollten zur Deckung laufender Aufwendungen (s. Wirtschaftlichkeitsberechnung, öff. gef. WoBau) Aufwendungsdarlehen bzw. Aufwendungszuschüsse gewährt werden, sind die Kosten, die für die Beschaffung dieser Mittel anfallen, Baunebenkosten.

5. Sonstige Baunebenkosten

Weitere Baunebenkosten entstehen z. B. für Bauversicherungen während der Bauzeit, für die Bewachung der Baustelle, für Baustoffprüfungen des Bauherren und auch für die Kosten von Grundsteinlegungs- und Richtfest.