

## Info-Beitrag: Gesamtkostenermittlung für Neu-, Um-, Aus-, Anbau oder Altbausanierung

Die Gesamtkostenermittlung ist in den meisten Fällen wichtigster Parameter und Entscheidungsgrundlage für die Frage, ob eine Idee weiterverfolgt werden soll oder nicht. Deshalb ist es gerade im Anfangsstadium wichtig, dieses Kriterium verlässlich bewerten zu können. Bauträger (auch Profi-Bauherren genannt) und Architekten arbeiten meistens mit Erfahrungswerten aus selber gebauten Objekten.

Für den ersten groben Überblick ist das Schaubild im Info-Beitrag: „*Durchschnittliche Gesamtkostenermittlung: „Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses“*“ ebenfalls im Bereich „Downloads“ unter [www.SaschaEhlers.de](http://www.SaschaEhlers.de) zu empfehlen. Ansonsten gibt es noch folgende grobe Kalkulationsrichtwerte:

„**Baukonstruktion**“ (1.000 € pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche) + „**Technische Anlagen**“ (150 € pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche) = „**Reine Baukosten**“ (1.150 € pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche). Diese Kalkulationsrichtwerte sind sehr wage, jedoch können sie durchaus als allererste Meßlatte für das jeweilige Bauvorhaben angewendet werden. Zusätzlich würden aber noch Baunebenkosten entstehen, die Sie nie vergessen dürfen! Am besten ist jedoch die genaue Gesamtkostenermittlung und zwar noch vor dem Finanzierungsgespräch mit Ihrer Hausbank.

Frage: „Wie hoch soll das Darlehen denn sein? - Wie viel Geld brauchen Sie für Ihr Bauvorhaben genau?“

Diese Frage kann ich Ihnen mit 80%iger Sicherheit anhand der standardisierten Gesamtkostenermittlung Gesamtkostenermittlung von mir beantworten. Die beste Planungssicherheit ist, wenn die Baukosten und natürlich auch die Baunebenkosten vorher vollständig geklärt werden. Erst danach macht es Sinn, das Finanzierungsgespräch mit soliden Zahlen für das Bauvorhaben bei Ihrer Hausbank und anderen Kreditinstituten - wegen dem notwendigen Vergleich der Kreditkondition - stattfinden zu lassen.

Sollte es auf dem Papier zu teuer geworden sein, ist das immer noch viel besser, als das Ihr Bauvorhaben real soweit fortgeschritten ist, dass Sie eine unangenehme und teure Nachfinanzierung beantragen müssen, damit Ihr Bauvorhaben noch fertiggestellt werden kann. Die meisten Bauherren - **ca. 90% !!** - müssen diesen unangenehmen Schritt vollbringen. Das liegt meistens daran, dass die Bauherren an der Bauberatung von unabhängigen Sachverständigen gespart haben, die eine Überteuerung des Bauvorhabens mit Sicherheit gesehen hätten und rechtzeitig Gegenmaßnahmen empfohlen hätten. Wer eine unabhängige und professionelle Bauberatung einsparen will, spart am falschen Ende und riskiert obendrein noch finanziell Kopf und Kragen. Unter Umständen muss Ihr Haus in die Zwangsversteigerung, weil Sie vielleicht die Monatsraten für Ihr Darlehen und sonstige Kredite nicht mehr vollständig bezahlen können.

Das Einzige, was Sie von Ihrem Bauvorhaben „Eigenheim“ noch behalten werden, ist das Darlehen und eventuell Nachfinanzierungskredite, die Sie weiterhin Monat für Monat abbezahlen müssen. Durch die Zwangsversteigerung haben Sie zwar (anteilig) Geld erhalten, können damit aber nicht die z. B. 10-jährige Zinsbindungsfrist aufheben. Erst nach dem Fristende können Sie Zwischentilgen - und zwar für ein Haus, welches Sie gar nicht mehr besitzen...

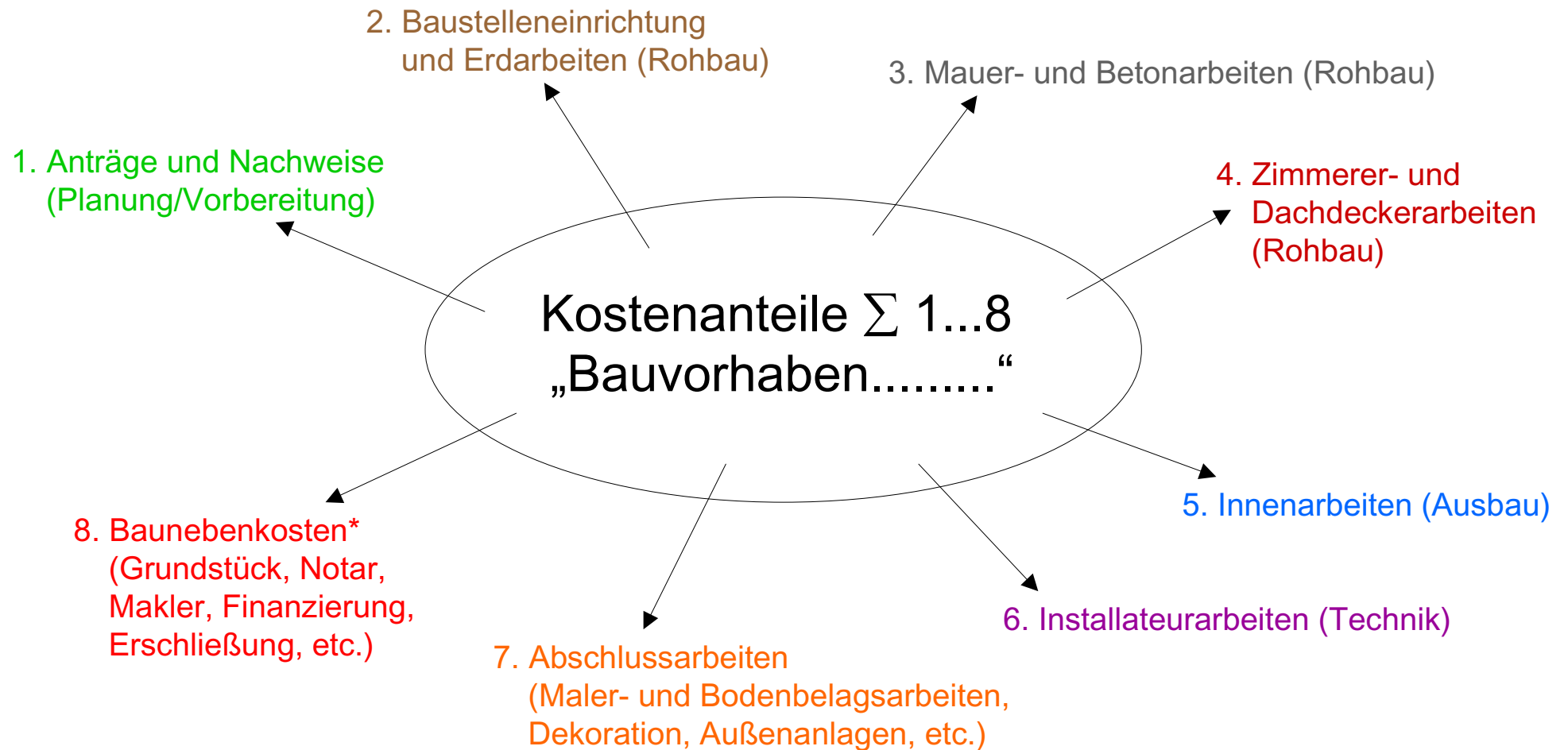
**Kurz gesagt**: Ich bietet Ihnen eine *unabhängige, effiziente, zielorientierte und kostengünstige* Bauberatung für Ihr Bauvorhaben an, welches Ihnen **Planungs- und Kostensicherheit** nahezu garantiert. Wichtig ist das kostenoptimierte Bauen, das müsste eigentlich für jeden Bauherren ganz klar sein, denn wer weniger Geld für sein Bauvorhaben benötigt, muss im Gegenzug auch weniger Geld als Darlehen (Kredit) aufnehmen. Sie können davon ausgehen, dass Sie für 1 € Baukredit zwischen 2 - 3 € zurückzahlen müssen. Also muss man jede Baudienstleistung, die man über eine Darlehen finanziert, real mindestens doppelt bezahlen, wobei ein 1 € an den Bauunternehmer und der Rest (1 - 2 €) an die Bank für Zinsen und Darlehensgebühren fließen. Sie werden spätestens jetzt bemerkt haben, wie wichtig eine kostenoptimierte Gesamtkostenermittlung ist. An dieser Stelle muss unbedingt der Info-Beitrag: „*Möglichkeiten zur Baukostensenkung - Wertvolle Tipps!*“ erwähnt werden, womit Sie problemlos mehrere tausend Euro gezielt einsparen können. Den Info-Beitrag können Sie ebenfalls im Bereich „Downloads“ unter [www.SaschaEhlers.de](http://www.SaschaEhlers.de) abrufen.

Auf den nächsten Seiten werden nun die standardisierten Formblätter zur Gesamtkostenermittlung vorgestellt. Sie können diese Vordrucke für Ihre ersten Kostenaufstellungen verwenden.

Das Schubladendenken (**Kostenanteile 1 - 8**) ist bei einer Gesamtkostenermittlung besonders wichtig, da sonst der Überblick völlig verloren gehen würde. Fangen Sie ruhig schon damit an, Ihre Baukosten richtungsweisend in den Griff zu kriegen. Wenn es an das Eingemachte geht, sollten Sie eine unabhängige Bauberatung beauftragen, damit Sie möglichst das Optimale für Ihr Bauvorhaben herausholen und zufrieden mit Ihrem neuen bzw. renovierten Haus sind, welches Sie anschließend sogar behalten dürfen... ;-)

# Gesamtkostenermittlung

Bau- und Energieberatung · Dipl.-Ing. Sascha Ehlers  
Internet: [www.SaschaEhlers.de](http://www.SaschaEhlers.de)  
Tel. (0 40) 77 18 78 52



\*Die Baunebenkosten fassen alle indirekten Kosten zusammen, die gewöhnlich ein Hausbau verursacht. Baunebenkosten können herbeilich sein und sind häufig der Grund für teure Nachfinanzierungen!

## Gesamtkostenermittlung für das Bauvorhaben: " \_\_\_\_\_ "

**Bemerkung:** Die Gesamtkostenermittlung basiert auf eine Massenermittlung aus Grundrisszeichnungen (M. 1:100). Für die laut Massenermittlung geforderten Baudienstleistungen soll die neuste Fassung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) Teil B und C zur Anwendung kommen und somit die verbindliche Grundlage darstellen. Nur die Verjährung der Mängelansprüche (Gewährleistungsfrist) wird nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) für 5 Jahre (siehe §438 bzw. §634a) vereinbart.

### 1.0.0 Anträge und Nachweise (Planung/Vorbereitung)

Kostenanteil 1: \_\_\_\_\_ €

Pos.	Menge	Artikel	erl.	Einzelbetrag	Gesamt (netto)
1.1.0	-	Baudokumentation*		€	€
1.2.0				€	€
1.3.0				€	€
1.4.0				€	€
1.5.0				€	€
1.6.0				€	€
1.7.0				€	€
1.8.0				€	€
1.9.0				€	€
1.10.0				€	€
1.11.0				€	€
1.12.0				€	€
1.13.0				€	€
1.14.0				€	€
1.15.0				€	€
1.16.0				€	€
1.17.0				€	€
1.18.0				€	€
1.19.0				€	€
1.20.0				€	€

(Für alle aufgezählten Position gilt stets "liefern aller erforderlichen Materialien und fachgerechte Montage bzw. Demontage inkl. Entsorgung". Alle Beträge sind Netto-Preise, ohne MwSt.)

\*Während der gesamten Bauausführungszeit werden wöchentlich alle Baufortschritte zusammengefasst und fachtechnisch bewertet. - (Folge-)Fehler können hierdurch vermieden werden!

**2.0.0 Baustelleneinrichtung und Erarbeiten (Rohbau)**

Kostenanteil 2: \_\_\_\_\_ €

Pos.	Menge	Artikel	erl.	Einzelbetrag	Gesamt <small>(netto)</small>
2.1.0				€	€
2.2.0				€	€
2.3.0				€	€
2.4.0				€	€
2.5.0				€	€
2.6.0				€	€
2.7.0				€	€
2.8.0				€	€
2.9.0				€	€
2.10.0				€	€
2.11.0				€	€
2.12.0				€	€
2.13.0				€	€
2.14.0				€	€
2.15.0				€	€
2.16.0				€	€
2.17.0				€	€
2.18.0				€	€
2.19.0				€	€
2.20.0				€	€

(Für alle aufgezählten Position gilt stets "liefern aller erforderlichen Materialien und fachgerechte Montage bzw. Demontage inkl. Entsorgung". Alle Beträge sind Netto-Preise, ohne MwSt.)

**3.0.0 Mauer- und Betonarbeiten (Rohbau)**

Kostenanteil 3: \_\_\_\_\_ €

Pos.	Menge	Artikel	erl.	Einzelbetrag	Gesamt <small>(netto)</small>
3.1.0				€	€
3.2.0				€	€
3.3.0				€	€
3.4.0				€	€
3.5.0				€	€
3.6.0				€	€
3.7.0				€	€
3.8.0				€	€
3.9.0				€	€
3.10.0				€	€
3.11.0				€	€
3.12.0				€	€
3.13.0				€	€
3.14.0				€	€
3.15.0				€	€
3.16.0				€	€
3.17.0				€	€
3.18.0				€	€
3.19.0				€	€
3.20.0				€	€

(Für alle aufgezählten Position gilt stets "liefern aller erforderlichen Materialien und fachgerechte Montage bzw. Demontage inkl. Entsorgung". Alle Beträge sind Netto-Preise, ohne MwSt.)

**4.1.0 Zimmerarbeiten (Rohbau)**

**Kostenanteil 4.1:** \_\_\_\_\_ €

Pos.	Menge	Artikel	erl.	Einzelbetrag	Gesamt (netto)
4.1.1				€	€
4.1.2				€	€
4.1.3				€	€
4.1.4				€	€
4.1.5				€	€
4.1.6				€	€
4.1.7				€	€
4.1.8				€	€
4.1.9				€	€
4.1.10				€	€
4.1.11				€	€
4.1.12				€	€
4.1.13				€	€
4.1.14				€	€
4.1.15				€	€
4.1.16				€	€
4.1.17				€	€
4.1.18				€	€
4.1.19				€	€
4.1.20				€	€

(Für alle aufgezählten Position gilt stets "liefern aller erforderlichen Materialien und fachgerechte Montage bzw. Demontage inkl. Entsorgung". Alle Beträge sind Netto-Preise, ohne MwSt.)

**4.2.0 Dachdeckerarbeiten (Rohbau)**

Kostenanteil 4.2: \_\_\_\_\_ €

Pos.	Menge	Artikel	erl.	Einzelbetrag	Gesamt <small>(netto)</small>
4.2.1				€	€
4.2.2				€	€
4.2.3				€	€
4.2.4				€	€
4.2.5				€	€
4.2.6				€	€
4.2.7				€	€
4.2.8				€	€
4.2.9				€	€
4.2.10				€	€
4.2.11				€	€
4.2.12				€	€
4.2.13				€	€
4.2.14				€	€
4.2.15				€	€
4.2.16				€	€
4.2.17				€	€
4.2.18				€	€
4.2.19				€	€
4.2.20				€	€

(Für alle aufgezählten Position gilt stets "liefern aller erforderlichen Materialien und fachgerechte Montage bzw. Demontage inkl. Entsorgung". Alle Beträge sind Netto-Preise, ohne MwSt.)

**4.3.0 Bauklempnerarbeiten (Rohbau)**

**Kostenanteil 4.3:** \_\_\_\_\_ €

<i>Pos.</i>	<i>Menge</i>	<i>Artikel</i>	<i>erl.</i>	<i>Einzelbetrag</i>	<i>Gesamt (netto)</i>
4.3.1				€	€
4.3.2				€	€
4.3.3				€	€
4.3.4				€	€
4.3.5				€	€
4.3.6				€	€
4.3.7				€	€
4.3.8				€	€
4.3.9				€	€
4.3.10				€	€
4.3.11				€	€
4.3.12				€	€
4.3.13				€	€
4.3.14				€	€
4.3.15				€	€
4.3.16				€	€
4.3.17				€	€
4.3.18				€	€
4.3.19				€	€
4.3.20				€	€

(Für alle aufgezählten Position gilt stets "liefern aller erforderlichen Materialien und fachgerechte Montage bzw. Demontage inkl. Entsorgung". Alle Beträge sind Netto-Preise, ohne MwSt.)



**4.4.0 Fenster- und Türenmontage (Rohbau)**

Kostenanteil 4.4: \_\_\_\_\_ €

Pos.	Menge	Artikel	erl.	Einzelbetrag	Gesamt <small>(netto)</small>
4.4.1				€	€
4.4.2				€	€
4.4.3				€	€
4.4.4				€	€
4.4.5				€	€
4.4.6				€	€
4.4.7				€	€
4.4.8				€	€
4.4.9				€	€
4.4.10				€	€
4.4.11				€	€
4.4.12				€	€
4.4.13				€	€
4.4.14				€	€
4.4.15				€	€
4.4.16				€	€
4.4.17				€	€
4.4.18				€	€
4.4.19				€	€
4.4.20				€	€

(Für alle aufgezählten Position gilt stets "liefern aller erforderlichen Materialien und fachgerechte Montage bzw. Demontage inkl. Entsorgung". Alle Beträge sind Netto-Preise, ohne MwSt.)

**5.0.0 Innenarbeiten (Ausbau)**

Kostenanteil 5: \_\_\_\_\_ €

Pos.	Menge	Artikel	erl.	Einzelbetrag	Gesamt <small>(netto)</small>
5.1.0				€	€
5.2.0				€	€
5.3.0				€	€
5.4.0				€	€
5.5.0				€	€
5.6.0				€	€
5.7.0				€	€
5.8.0				€	€
5.9.0				€	€
5.10.0				€	€
5.11.0				€	€
5.12.0				€	€
5.13.0				€	€
5.14.0				€	€
5.15.0				€	€
5.16.0				€	€
5.17.0				€	€
5.18.0				€	€
5.19.0				€	€
5.20.0				€	€
5.21.0				€	€
5.22.0				€	€
5.23.0				€	€
5.24.0				€	€
5.25.0				€	€

(Für alle aufgezählten Position gilt stets "liefern aller erforderlichen Materialien und fachgerechte Montage bzw. Demontage inkl. Entsorgung". Alle Beträge sind Netto-Preise, ohne MwSt.)

**6.0.0 Installateurarbeiten (Technik)**

Kostenanteil 6: \_\_\_\_\_ €

Pos.	Menge	Artikel	erl.	Einzelbetrag	Gesamt (netto)
6.1.0				€	€
6.2.0				€	€
6.3.0				€	€
6.4.0				€	€
6.5.0				€	€
6.6.0				€	€
6.7.0				€	€
6.8.0				€	€
6.9.0				€	€
6.10.0				€	€
6.11.0				€	€
6.12.0				€	€
6.13.0				€	€
6.14.0				€	€
6.15.0				€	€
6.16.0				€	€
6.17.0				€	€
6.18.0				€	€
6.19.0				€	€
6.20.0				€	€
6.21.0				€	€
6.22.0				€	€
6.23.0				€	€
6.24.0				€	€
6.25.0				€	€

(Für alle aufgezählten Position gilt stets "liefern aller erforderlichen Materialien und fachgerechte Montage bzw. Demontage inkl. Entsorgung". Alle Beträge sind Netto-Preise, ohne MwSt.)

**7.0.0 Abschlussarbeiten (Maler- u. Bodenbelagsarbeiten, Dekoration, Außenanlage [Zaun+Hof+Garten], etc.)** Kostenanteil 7: \_\_\_\_\_ €

Pos.	Menge	Artikel	erl.	Einzelbetrag	Gesamt <small>(netto)</small>
7.1.0				€	€
7.2.0				€	€
7.3.0				€	€
7.4.0				€	€
7.5.0				€	€
7.6.0				€	€
7.7.0				€	€
7.8.0				€	€
7.9.0				€	€
7.10.0				€	€
7.11.0				€	€
7.12.0				€	€
7.13.0				€	€
7.14.0				€	€
7.15.0				€	€
7.16.0				€	€
7.17.0				€	€
7.18.0				€	€
7.19.0				€	€
7.20.0				€	€

(Für alle aufgezählten Position gilt stets "liefern aller erforderlichen Materialien und fachgerechte Montage bzw. Demontage inkl. Entsorgung". Alle Beträge sind Netto-Preise, ohne MwSt.)

**8.0.0 Baunebenkosten (Grundstück, Notar, Makler, Finanzierung, Erschließung, etc.)\*\***

Kostenanteil 8: \_\_\_\_\_ €

Pos.	Menge	Artikel	erl.	Einzelbetrag	Gesamt (netto)
8.1.0				€	€
8.2.0				€	€
8.3.0				€	€
8.4.0				€	€
8.5.0				€	€
8.6.0				€	€
8.7.0				€	€
8.8.0				€	€
8.9.0				€	€
8.10.0				€	€
8.11.0				€	€
8.12.0				€	€
8.13.0				€	€
8.14.0				€	€
8.15.0				€	€
8.16.0				€	€
8.17.0				€	€
8.18.0				€	€
8.19.0				€	€
8.20.0				€	€

(Für alle aufgezählten Position gilt stets "liefern aller erforderlichen Materialien und fachgerechte Montage bzw. Demontage inkl. Entsorgung". Alle Beträge sind Netto-Preise, ohne MwSt.)

\*\*Die Baunebenkosten fassen alle indirekten Kosten zusammen, die gewöhnlich ein Hausbau verursacht. Baunebenkosten können herbeiblich sein und sind häufig der Grund für teure Nachfinanzierungen!

## Komplett-Zusammenstellung der Gesamtkostenermittlung für ihr Bauvorhaben:

<u>Kostenanteil 1:</u>	<u>1.0.0 Anträge und Nachweise (Planung/Vorbereitung)</u>	_____ €
<u>Kostenanteil 2:</u>	<u>2.0.0 Baustelleneinrichtung und Erarbeiten (Rohbau)</u>	_____ €
<u>Kostenanteil 3:</u>	<u>3.0.0 Mauer- und Betonarbeiten (Rohbau)</u>	_____ €
<u>Kostenanteil 4.1:</u>	<u>4.1.0 Zimmerarbeiten (Rohbau)</u>	_____ €
<u>Kostenanteil 4.2:</u>	<u>4.2.0 Dachdeckerarbeiten (Rohbau)</u>	_____ €
<u>Kostenanteil 4.3:</u>	<u>4.3.0 Bauklempnerarbeiten (Rohbau)</u>	_____ €
<u>Kostenanteil 4.4:</u>	<u>4.4.0 Fenster- und Türenmontage (Rohbau)</u>	_____ €
<u>Kostenanteil 5:</u>	<u>5.0.0 Innenarbeiten (Ausbau)</u>	_____ €
<u>Kostenanteil 6:</u>	<u>6.0.0 Installateurarbeiten (Technik)</u>	_____ €
<u>Kostenanteil 7:</u>	<u>7.0.0 Abschlussarbeiten (Maler- u. Bodenbelagsarbeiten, Dekoration, Außenanlage, etc.)</u>	_____ €
<u>Kostenanteil 8:</u>	<u>8.0.0 Baunebenkosten (Grundstück, Notar, Makler, Finanzierung, Erschließung, etc.)</u>	_____ €

---

Netto-Gesamtkosten \_\_\_\_\_ €

zzgl. Mehrwertsteuer \_\_\_\_\_ €

Brutto-Gesamtkosten \_\_\_\_\_ €