

Baunebenkosten vor dem Hausbau Teil 1 *Bodengutachten und Vermessung*

Bodengutachten

Vor dem Hausbau sind noch eine ganze Reihe von Dingen zu erledigen. Zu diesen gehört das **Baugrundgutachten**; auch bekannt als **Bodengutachten**. Das Bodengutachten gibt ein großes Maß an Sicherheit für künftige Bauherren. Die Kosten für ein durchschnittliches Baugutachten belaufen sich hierbei auf ca. 1.000 Euro. Wird ein detailliertes Baugutachten benötigt, so können die Kosten hierfür zwischen 2.000 und 2.500 Euro liegen. Dadurch lassen sich Schäden am Bau weitestgehend ausschließen. Es muss durchgeführt werden, um festzustellen, ob der Grund und Boden überhaupt zum Bau des geplanten Hauses geeignet ist. Dafür führen die Gutachter auf dem Grundstück kleine Testbohrungen durch, um die Bodenbeschaffenheit festzustellen. Normalerweise sollte das daraus resultierende geotechnische Gutachten bereits beim Grundstückskauf erstellt worden sein. Dies ist aber nur bei voll erschlossenen Grundstücken der Fall.

Vermessung

Auch die **Vermessungskosten** zählen zu den Baunebenkosten. Die Vermessung des Grundstücks muss vor dem eigentlichen Bau stattfinden, da die sich daraus ergebenden Unterlagen für den Bauantrag eingereicht werden müssen. Das ist auch einer der Gründe, warum viele Banken sich weigern, die Kosten für die Vermessung mit zu finanzieren und vom Bauherrn verlangen, dass diese Kosten vom Eigenkapital finanziert werden.

Wichtige Unterlagen, die im Rahmen der Vermessung entstehen, sind der amtliche Lageplan und der objektbezogene Lageplan, der das Gebäude mit ausweist, das entstehen soll.

Die Vermessung wird dabei regelmäßig von einem Vermessungsbüro vorgenommen. Die Kosten sind in der Vermessungsgebührenordnung festgelegt, so dass sie überall nahezu gleich hoch sind. Allerdings ergeben sich häufig Unterschiede in den Kosten zwischen den einzelnen Bundesländern, so dass man sich auf jeden Fall einen Kostenvoranschlag erstellen lassen sollte. Im Schnitt muss man mit Vermessungskosten in Höhe von 2.000 bis 3.000 Euro rechnen.