

Pressemitteilung

Servicethema – Nebenkosten Immobilienkauf

ARGE Baurecht: Nebenkosten beim Immobilienkauf richtig kalkulieren

BERLIN (DAV) – Wer eine Immobilie kauft, der muss neben der reinen Kaufsumme mit weiteren Neben- und Folgekosten rechnen, warnt die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV). Zu den unvermeidlichen Nebenkosten beim Hausbau und Immobilienkauf gehören beispielsweise die Gebühren für die Beurkundung des Kaufvertrags beim Notar. Diese Gebühren sind in Deutschland gesetzlich vorgeschrieben und richten sich nach dem Wert der Immobilie: Rund 10.850 Euro kostet etwa die Beurkundung eines drei Millionen Euro teuren Objekts. Zu der Beurkundungsgebühr kommt jeweils noch die Vollzugsgebühr für die Einholung der Vorkaufrechtsverzichtserklärung der Kommune hinzu; sie liegt – laut Gebührentabelle – bei 455,70 Euro für die Drei-Millionen-Immobilie. Hinzukommen noch die vom Notar zu berechnenden Schreibauslagen für die Vertragsabschriften an die Beteiligten und Behörden von 50 Cents für die ersten 50 Seiten und für jede weitere Seite dann 15 Cents sowie die Portoauslagen.

Für die Finanzierung des Kaufpreises durch Grundschulden fällt eine Beurkundungsgebühr vom Grundschuldbetrag an. Bei drei Millionen Euro beträgt sie 4.557 Euro, hinzu kommen die Eintragungskosten beim Grundbuchamt nochmals in gleicher Höhe. Im Normalfall verlangt die Bank als Grundschuldgläubigerin den Vorrang vor der zugunsten des Käufers im Grundbuch einzutragenden Erwerbsvormerkung. Für die Eintragung dieses Vorrangs im Grundbuch fällt eine zusätzliche Gebühr an - im Beispielfall sind es 2.279 Euro.

Ist der Vertrag beim Notar abgeschlossen, wird umgehend die Grunderwerbsteuer fällig. Sie liegt aktuell bei 3,5 Prozent des Immobilienkaufpreises. Die Grunderwerbsteuer wird bei jedem Weiterverkauf einer Immobilie erneut fällig. Zahlungsverzögerungen, so rät die ARGE Baurecht, sollten Käufer unbedingt vermeiden. Denn erst wenn die Grunderwerbsteuer bezahlt ist, stellt das Finanzamt die so genannte Unbedenklichkeitsbescheinigung aus, die wiederum das Grundbuchamt benötigt, um den neuen Eigentümer ins Grundbuch einzutragen. Auch diese Eintragung gibt es nicht umsonst. Das Grundbuchamt stellt für das Beispielobjekt 4.560 Euro in Rechnung. Alles in allem, so die ARGE Baurecht, addieren sich die unvermeidlichen Nebenkosten beim Kauf einer drei Millionen teuren Immobilie auf 120.500 Euro.

Sobald der neue Eigentümer die Immobilie übernommen hat, muss er für alle Abgaben geradestehen. Dazu zählen die kommunalen Grundsteuern, die Wasser- und Abwassergebühren. Hinzu kommen Grundgebühren für Gas, Strom und Müllabfuhr – Systeme, an die der Immobilienbesitzer sein Objekt anschließen muss – ob er will oder nicht. All diese unvermeidlichen Ausgaben muss der Käufer von Beginn an in seine

Finanzierung einkalkulieren, mahnt die ARGE, sonst rechnet sich die Investition unter Umständen nicht.

Wer die Immobilie über einen Makler kauft, der schuldet mit dem Kaufabschluss auch dem Makler Geld. Landläufig bezahlt immer noch der Käufer den Mittler. Das ist zwar nirgends so vorgeschrieben, aber Usus – und, so die ARGE Baurecht, durchaus verhandelbar. Die Maklergebühren schwanken bundesweit zwischen vier und sechs Prozent des Kaufpreises und werden unmittelbar nach der Protokollierung des Kaufvertrags beim Notar fällig.

Immobilien werden meist über Darlehen finanziert, die sich die Kreditinstitute durch die Eintragung entsprechender Grundschulden im Grundbuch absichern lassen. Für diese Eintragung der Grundschuld erhebt das Grundbuchamt bestimmte Gebühren. Sie richten sich nach der Gebührenordnung und sind festgelegt. Spielraum bei der Gebührenfestsetzung haben dagegen die Banken, erinnert die ARGE Baurecht. Bis zu einem Prozent der Darlehenssumme berechnen die Kreditinstitute in der Regel als Bearbeitungsgebühren – zusätzlich zu den Zins- und Tilgungszahlungen. Hier kann sich Verhandeln lohnen, rät die ARGE Baurecht.

Grundsätzlich empfiehlt die ARGE Baurecht bei Immobilien- und Grundstückskaufverträgen wie auch bei Bauträgerverträgen rechtzeitig den eigenen Baurechtsanwalt hinzu zu ziehen und alle Verträge vor Abschluss von ihm sachkundig prüfen zu lassen. Außerdem ist es ratsam, den Experten zur Beurkundung beim Notar mitzunehmen. Dies gilt besonders dann, wenn der Vertragspartner auf seinem langjährigen „Hausnotar“ besteht. Auch dieser ist natürlich zur Neutralität verpflichtet, aber der „eigene“ Baufachanwalt gibt dem anderen Vertragspartner zusätzliche Sicherheit. Die Beratungshonorare des Baurechtlers sind übrigens auch verhandelbar: Sie liegen im Schnitt zwischen 100 und 300 Euro in der Stunde.

(Alle Gebühren Stand Ende 2008.)

BauR (4.572 Anschläge)

Pressekontakt:

Deutscher Anwaltverein:

Rechtsanwalt Swen Walentowski
Telefon: 030 726152-129
Telefax: 030 726152-193
E-Mail: walentowski@anwaltverein.de

ARGE Baurecht:

Dipl.-Ing. Eva Reinhold-Postina
Telefon: 06257 507990
Telefax: 06257 507994
E-Mail: presse@arge-baurecht.com