

Nebenkosten beim Hauskauf mit einkalkulieren

Wer eine Immobilie kauft, der muss neben der reinen Kaufsumme mit weiteren Neben- und Folgekosten rechnen, warnt der Kölner Rechtsanwalt Edwin Wacht, Betreiber des Internetportals Baurecht.de und Mitglied der 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 1.200 Euro kostet etwa die Beurkundung eines 300.000 Euro teuren Objekts.

Zu der notariellen Beurkundungsgebühr kommt bei Hausgrundstücken noch die so genannte Vollzugsgebühr für die Einholung der Vorkaufrechtsverzichtserklärung bei der Kommune hinzu, denn diese haben grundsätzlich ein Vorkaufsrecht auf Grund und Boden. Diese Gebühr beträgt beim 300.000 Euro teuren Objekt 51,70 Euro. Beim Kauf von Wohnungs- und Teileigentum oder bei Erbbaugrundstücken ist die Vorkaufrechtsverzichtserklärung nicht notwendig. Außerdem berechnet der Notar die Schreibauslagen für die Vertragsabschriften an die Beteiligten und Behörden mit jeweils 50 Cents Euro für die ersten 50 Seiten und mit 15 Cents für jede weitere Seite sowie die Portoauslagen.

In der Regel muss das Haus über ein Darlehen finanziert werden. Dazu wird eine so genannte Grundschuld im Grundbuch eingetragen. Auch das kostet: Die Beurkundungsgebühr beträgt beim oben erwähnten, 300.000 Euro teuren Musterobjekt 507 Euro. Hinzu kommen noch die Eintragungskosten beim Grundbuchamt in gleicher Höhe. Im Normalfall verlangt die Grundschuldgläubigerin, also die Bank, die das Darlehen gewährt, im Grundbuch an erster Stelle eingetragen zu werden. Für die Eintragung dieses Vorrangs im Grundbuch fällt eine zusätzliche Gebühr von 253,50 Euro an.

Ist der Vertrag beim Notar abgeschlossen, wird umgehend die Grunderwerbsteuer fällig. Sie liegt aktuell bei 3,5 Prozent des Immobilienkaufpreises, im Falle des 300.000 Euro teuren Objektes also bei rund 10.500 Euro. 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 gut 500 Euro in Rechnung. Alles in allem, so die ARGE Baurecht, addieren sich die unvermeidlichen Nebenkosten beim Kauf einer 300.000 Euro teuren Immobilie auf fast 14.000 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 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 Gebührensatzung haben dagegen die Banken. 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.

Grundsätzlich gilt: Bei Immobilien- und Grundstückskaufverträgen wie auch bei Bauträgerverträgen rechtzeitig den eigenen Rechtsanwalt hinzuziehen und alle Verträge vor Abschluss sachkundig zu prüfen. Außerdem ist es ratsam, den Anwalt 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“ Anwalt gibt dem anderen Vertragspartner zusätzliche Sicherheit. Die Beratungshonorare des Baurechtlers sind übrigens auch verhandelbar. *(Alle Gebühren Stand Ende 2008.)*

Kontakt:

Rechtsanwalt Wacht

Fauststr.76

51145 Köln

Tel. 02203/207710

Fax.: 02203/207711

Wacht@Anwaltskanzlei.de