



Europäisches Verbraucherzentrum GIE Luxemburg

4. AUFLAGE - DEZEMBER 2015
aktualisiert im April 2024

IMMOBILIENERWERB IN DEUTSCHLAND



Aktualisierung, April 2024

1) Maklerkosten

In der Broschüre "Immobilienwerb in Deutschland" werden auf Seite 4, Punkt B, die Kosten bei der Vermittlung einer Immobilie durch einen Makler beschrieben. Da sich die gesetzlichen Bestimmungen zwischenzeitlich geändert haben, haben wir die entsprechenden Informationen aktualisiert.

Durch das „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäusern“ (Gesetz vom 12. Juni 2020) wurden neue Regelungen hinsichtlich der Verteilung der Maklercourtage beim Kauf von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen durch Verbraucher, also Privatpersonen, eingeführt. Es ist nun nicht mehr möglich, frei festzulegen, wer in welcher Höhe die Courtage zu zahlen hat. Bei Kaufverträgen gilt im Grundsatz, dass derjenige, der den Makler beauftragt hat, diesen auch bezahlen muss (Bestellerprinzip). Allerdings ist es hier, im Gegensatz zum Bestellerprinzip bei Mietverträgen, in Deutschland möglich, die andere Partei an den Kosten zu beteiligen. Diese sogenannte Provisionsteilung sieht vor, dass die Provision zu mindestens 50 % vom Auftraggeber zu übernehmen ist und der Rest auf die andere Partei übertragen werden kann.

Die Höhe der Provision ist weiterhin nicht gesetzlich geregelt und beträgt bspw. in Rheinland-Pfalz und im Saarland in der Regel 7,14 % des Kaufpreises.

Weiterhin bedarf ein Maklervertrag nun der Textform (bspw. E-Mail). Mündliche Abreden reichen damit nicht mehr aus.

2) Adressänderung des CEC Luxembourg

Die Adresse des Europäischen Verbraucherzentrums GIE Luxemburg hat sich zwischenzeitlich geändert. Unsere neue Adresse lautet:

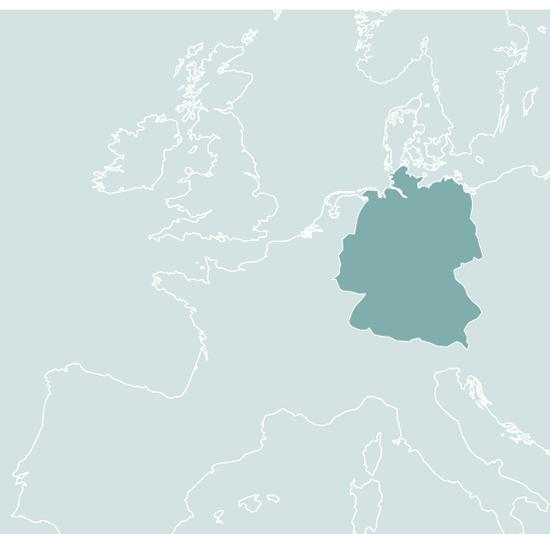
Europäisches Verbraucherzentrum Luxemburg
271, route d'Arlon
L- 1150 Luxemburg

Anfahrt mit dem Auto: Parken ist in den umliegenden Straßen möglich. Der nächstgelegene Parkplatz (700 m zu Fuß) ist der "Parking du Stade" auf der Route d'Arlon (gegenüber Stadion Josy Barthel).

Anfahrt mit dem Bus: Haltestellen in der Nähe: Wandmillen-Belair und Huorgarten .

IMMOBILIENERWERB IN DEUTSCHLAND

INHALTSVERZEICHNIS_



EINLEITUNG_	_2
1 - WAS WIRD GEKAUFT?_	_3
2 - WIE FINDET MAN EIN KAUFOBJEKT?_	_4
A - SUCHE AUF EIGENE FAUST	
B - VERMITTLUNG DURCH MAKLER	
C - ERWERB IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNG	
3 - WICHTIGES ZUM KAUFVERTRAG_	_6
A - DIE BEURKUNDUNG DURCH EINEN NOTAR	
B - DIE AUSWAHL DES NOTARS	
C - EINTRAGUNGEN IM GRUNDBUCH	
D - WIE WIRD DER KÄUFER GESICHERT?	
E - WIE WIRD DER VERKÄUFER GESICHERT?	
F - GEWÄHRLEISTUNGSANSPRÜCHE DES KÄUFERS	
4 - DIE FINANZIERUNG_	_10
5 - WELCHE KOSTEN FALLEN AN?_	_11
A - GRUNDERWERBSTEUER	
B - NOTARKOSTEN	
C - KOSTEN DES GRUNDBUCHAMTES	
6 - STEUERN UND ERBRECHT_	_12
A - STEUERLICHE GESICHTSPUNKTE	
B - ERBRECHTLICHE GESICHTSPUNKTE	
7 - EXKURS_	_13
BESONDERE TIPPS ZUM KAUF EINES BAUGRUNDSTÜCKS	
8 - NÜTZLICHE ADRESSEN_	_15

IMMOBILIENERWERB IN DEUTSCHLAND

EINLEITUNG_

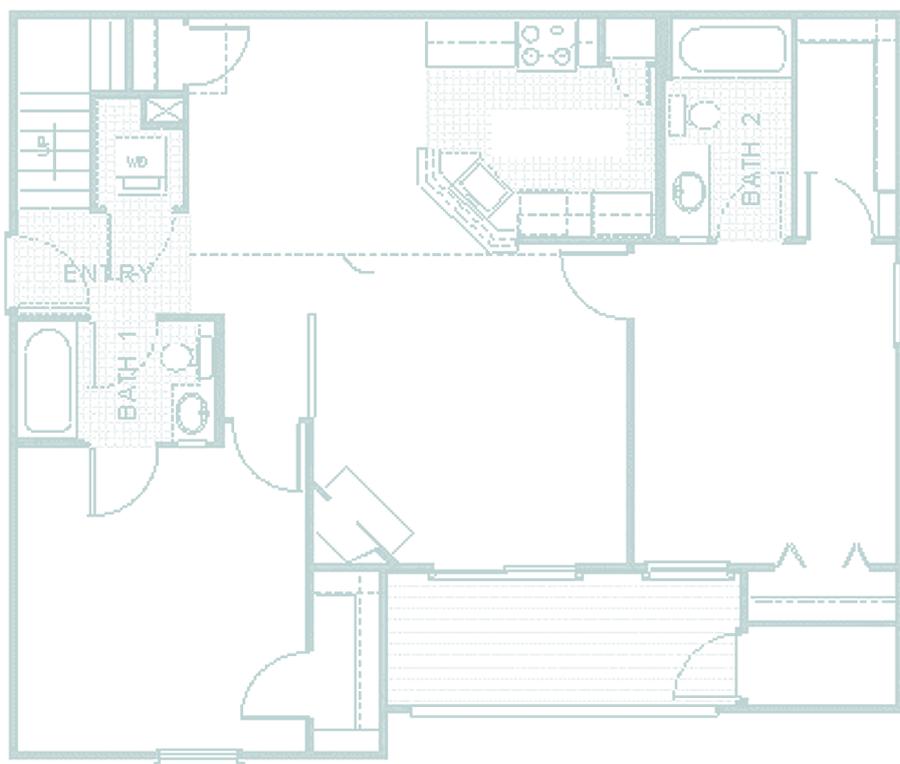
Diese Broschüre ist Teil einer Serie von Veröffentlichungen des Europäischen Verbraucherzentrums Luxemburg über Immobilienerwerb im Ausland. Vorliegend wird der Immobilienerwerb in Deutschland behandelt.

Die Broschüre soll die Möglichkeit geben, sich auf den Immobilienkaufvertrag vorzubereiten und sich mit den wichtigsten Aspekten des Immobilienkaufes (Haus-, Grundstücks- oder Wohnungskauf) vertraut zu machen.

Die Broschüre erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und soll nicht dazu dienen, die individuelle Beratung vor, während und nach dem Immobilienerwerb zu ersetzen. Jedes Kaufgeschäft hat individuelle Züge, die hier naturgemäß nicht vollständig behandelt werden können.

Zögern Sie nicht, sich eingehend zu informieren, sei es bei einem Notar Ihrer Wahl, einem Immobilienmakler, einem Steuerberater oder beim Finanzamt, bei der Gemeinde, in der das Kaufobjekt liegt oder eventuell bei Banken im Zusammenhang mit Darlehensgewährungen.

Auch das **Europäische Verbraucherzentrum** steht für zusätzliche Fragen und Erläuterungen gerne zur Verfügung.



IMMOBILIENERWERB IN DEUTSCHLAND



1 - WAS WIRD GEKAUFT?_

Immobilienkaufverträge können z. B. den Erwerb eines Bauplatzes, eines Ackergrundstücks, eines Ein- oder Mehrfamilienhauses oder auch einer Eigentumswohnung betreffen. Die Besonderheiten des jeweiligen Objekts wirken sich auf die Gestaltung des entsprechenden Kaufvertrages aus.

Spricht man beispielsweise davon, ein Haus zu erwerben, wird in diesem Fall ein Grundstückskaufvertrag geschlossen. Juristisch gesehen werden nämlich immer nur Grundstücke ge- oder verkauft. Und wenn diese Grundstücke bebaut sind, dann ist das Haus Bestandteil des Grundstücks und wird mitverkauft, auch wenn es im Kaufvertrag noch nicht einmal erwähnt wird. Es gilt der Grundsatz: „Grund und Boden zieht an“.

Das Grundstück wird auch nicht nach der Postadresse benannt, sondern nach seiner katasteramtlichen Bezeichnung (zum Beispiel Gemarkung Hermeskeil Fl. 1 Nr. 23/4). Flurkarten sind beim Katasteramt erhältlich.

Wenn bewegliche Sachen (z. B. Einbauküche, Markisen, Möbel, Vorhänge) mitverkauft werden, dann sollten diese als solche im Vertrag aufgeführt werden. Dadurch entstehen keine Missverständnisse darüber, welche Sachen mitverkauft worden sind oder nicht.

IMMOBILIENERWERB IN DEUTSCHLAND

2 - WIE FINDET MAN EIN KAUFOBJEKT?_



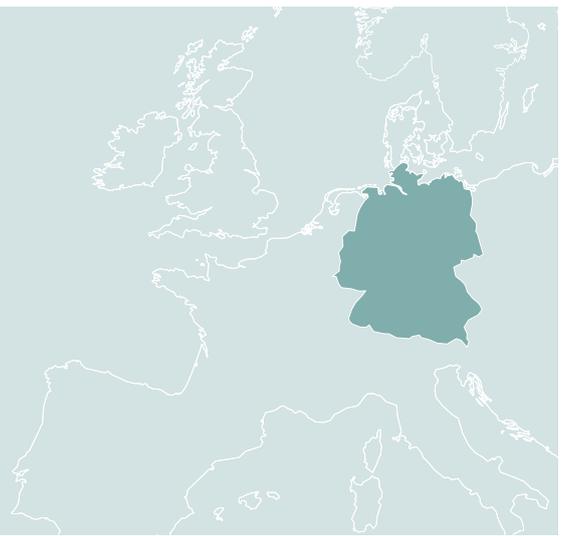
A - SUCHE AUF EIGENE FAUST

Wenn der Entschluss zum Kauf einer Immobilie gefasst ist, sollte rechtzeitig mit der Suche begonnen werden. Die Suche nach der richtigen Immobilie kann, je nach Region oder Anforderungen an die Immobilie, durchaus langwierig sein. Der Markt sollte sorgfältig studiert werden. Ein wichtiges Hilfsmittel sind Immobilienbörsen im Internet sowie der Immobilienenteil der regionalen Tageszeitung. Es ist zwischen Angeboten von Maklern und Angeboten von Privatpersonen zu unterscheiden. Auch kann es sich lohnen, selbst ein Gesuch „von Privat“ aufzugeben.

B - VERMITTLUNG DURCH MAKLER

In der Praxis werden Immobilienobjekte häufig über einen Makler vermittelt. Der Makler erbringt seine Leistung jedoch nicht unentgeltlich, sondern stellt hierfür eine Provision, die sogenannte Maklercourtage, in Rechnung. Wie hoch die Courtage ist und wer sie zu zahlen hat, ist Verhandlungssache. Im Saarland oder in Rheinland-Pfalz beispielsweise ist eine Courtage von jeweils 3% des Kaufpreises von Käufer und Verkäufer üblich. Hinzu kommen 19% Mehrwertsteuer auf die Provision. Fällig ist die Courtage nach den gesetzlichen Bestimmungen mit Rechtswirksamkeit des Vertrages, also wenn alle Beteiligten unterschrieben haben und die eventuell notwendigen Genehmigungen zum Vertrag vorliegen.

IMMOBILIENERWERB IN DEUTSCHLAND



C - ERWERB IN DER ZWANGSVERSTEIGERUNG

Eine nicht uninteressante Alternative zum Kauf eines Immobilienobjekts stellt der Erwerb in einer Zwangsversteigerung dar. Sofern diese Möglichkeit in Erwägung gezogen wird, sollten vorher einige Versteigerungen besucht werden. So kann man sich ein Bild vom Ablauf verschaffen und außerdem erfahren, in welcher Atmosphäre eine Zwangsversteigerung stattfindet und in welchen Schritten die Bieter ihr Angebot abgeben. Sobald man von einem Versteigerungstermin für ein interessantes Objekt erfährt, sollte Kontakt mit dem zuständigen Rechtspfleger beim Amtsgericht aufgenommen werden. Dessen Name und Telefonnummer wird in der entsprechenden Bekanntmachung angegeben. Beim Rechtspfleger können Sie Einblick in die Versteigerungsakte und, besonders wichtig, in das Verkehrswertgutachten nehmen.

Aufgepasst:

Es ist wichtig zu wissen, dass es beim Erwerb in der Zwangsversteigerung keine Gewährleistungsansprüche gibt. Die Immobilie wird mit Zuschlag in dem Zustand erworben, in dem sie sich tatsächlich befindet. Deshalb ist dringend zu empfehlen, sich die Immobilie, sofern dies möglich ist, vorher genau anzusehen oder von einem Sachverständigen ansehen zu lassen.

Auch beim Erwerb in der Zwangsversteigerung geht ein etwa bestehender Mietvertrag auf den neuen Eigentümer über. Dieser besitzt allerdings ein Sonderkündigungsrecht, das jedoch nur dann ausgeübt werden kann, wenn Eigenbedarf und damit ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietvertrages nachgewiesen werden kann.

IMMOBILIENERWERB IN DEUTSCHLAND

3 - WICHTIGES ZUM KAUFVERTRAG_

A - DIE BEURKUNDUNG DURCH EINEN NOTAR

Der Entschluss, eine Immobilie zu kaufen bzw. zu verkaufen, ist für beide Seiten von enormer wirtschaftlicher Bedeutung. Damit hierbei nichts schief geht, hat der deutsche Gesetzgeber zum Schutz der Beteiligten für alle Grundstücksgeschäfte die notarielle Beurkundung vorgeschrieben.

Wichtig: Kauft eine Privatperson eine Immobilie von einem Unternehmen, soll der Notar dem Käufer zwei Wochen vor der Beurkundung den Vertragsentwurf zur Verfügung stellen. Dies gilt jedoch nicht bei Verträgen unter Privatpersonen.

Die Einschaltung des Notars wird durch die Bestimmung des § 311b BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) gefordert, wonach „ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben“ der notariellen Beurkundung bedarf.

Der Beurkundungszwang hat im wesentlichen drei Funktionen:

1 - Warnfunktion:

Die Beteiligten sollen auf die Bedeutung des Geschäfts hingewiesen und davor geschützt werden, übereilte Verpflichtungen einzugehen.

2 - Beweisfunktion:

Der Beweis der getroffenen Vereinbarung soll gesichert werden.

3 - Beratungsfunktion:

Die Beteiligten sollen sachgerecht beraten werden.

Zu dem Beurkundungstermin beim Notar müssen beide Parteien, d. h. Verkäufer und Käufer erscheinen. Der Notar verliest in Anwesenheit der Parteien den Kaufvertrag und erläutert einzelne Klauseln. Außerdem steht er für Fragen der Parteien zum Vertrag zur Verfügung. Ein Kaufvertrag, der ohne Einhaltung dieser Formvorschriften geschlossen worden ist, ist unwirksam.

Aufgepasst: Keine Vereinbarungen auf privatschriftlichem Weg mit dem Verkäufer treffen! Alle Vereinbarungen, die zum Kaufvertrag gehören, müssen richtig und vollständig beurkundet sein. Nicht beurkundete Abreden sind nichtig und können die Wirksamkeit des ganzen Vertrages in Frage stellen.

Riskant ist die immer wieder praktizierte Beurkundung eines zu niedrigen Kaufpreises. Dabei geben die Parteien beim Notar eine niedrigere als die tatsächlich vereinbarte Kaufsumme an. Die Differenz soll dann „auf die Hand“ bezahlt werden. Ziel solcher Vereinbarungen ist es, einen Teil der Grunderwerbsteuer zu sparen, weil diese auf Basis des Kaufpreises ermittelt wird. In solchen Fällen ist weder der beurkundete Kaufvertrag – mit dem zu niedrigen Kaufpreis – noch der tatsächlich gewollte Kaufvertrag – mit dem vereinbarten Kaufpreis – wirksam geschlossen worden. Beide Verträge sind nichtig und begründen weder für den Käufer noch für den Verkäufer irgendwelche Rechte oder Pflichten. Außerdem müssen beide Parteien bei derartigen Geschäften mit steuerrechtlichen Sanktionen wegen Steuerhinterziehung rechnen.

IMMOBILIENERWERB IN DEUTSCHLAND



B - DIE AUSWAHL DES NOTARS

Ein Notar kann frei gewählt werden. Insbesondere besteht keine Verpflichtung, einen vor Ort ansässigen Notar zu beauftragen. Es muss jedoch ein Notar gewählt werden, der in dem Staat ansässig ist, in dem auch die Immobilie liegt.

Grundsätzlich gilt:

Der Inhalt des Kaufvertrages wird von beiden Parteien bestimmt. Der Notar beurkundet lediglich den von den Parteien geäußerten Willen. Die Parteien sollten sich nicht scheuen, einen ihnen nicht ausgewogen erscheinenden Vertragsentwurf durch eigene Klausel- und Formulierungsvorschläge zu ergänzen.

Der Notar ist verpflichtet, Verkäufer und Käufer über die rechtlichen Einzelheiten des geschlossenen Vertrages zu belehren und auf Risiken hinzuweisen. Der Notar muss auf eventuelle Genehmigungen hinweisen, die zur Wirksamkeit des Vertrages erforderlich sind. Entsprechendes gilt für den Fall, dass gesetzliche Vorkaufsrechte bestehen.

Aufgepasst: Den Notar auf eventuelle Unklarheiten ansprechen und um Erläuterung einzelner Passagen bitten! Einzelne Klauseln sind für juristische Laien nicht ohne weiteres verständlich.

C - EINTRAGUNGEN IM GRUNDBUCH

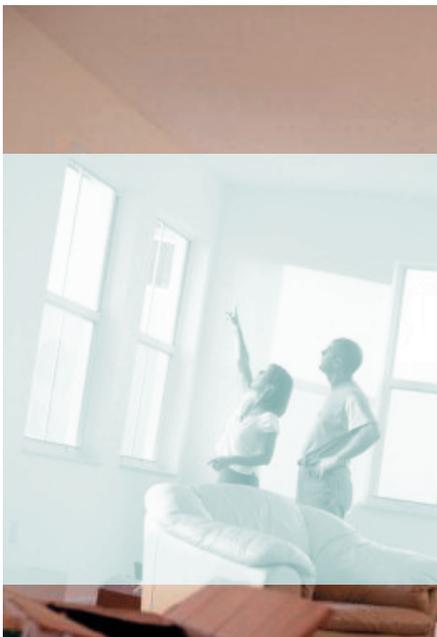
Vor jedem Kaufvertrag wird der Notar einen Auszug aus dem Grundbuch besorgen. Das Grundbuch ist ein elektronisches Register, das bei den Grundbuchämtern der Amtsgerichte geführt wird. Im Grundbuch sind die wichtigsten rechtlichen Eigenschaften eines jeden Grundstücks verzeichnet. Man kann dort feststellen, wer Eigentümer ist (Abteilung I des Grundbuches) und welche Belastungen bestehen (Abteilungen II und III).

An Belastungen können etwa Wege-rechte für Nachbarn, Leitungsrechte für die Gemeinde oder Wohnungsrechte für Angehörige eingetragen sein.

Außerdem sind in vielen Fällen Hypotheken oder Grundschulden zugunsten von Banken, Sparkassen, Bausparkassen oder Versicherungen eingetragen. Da der Käufer lastenfrees Eigentum erwerben will, wird der Notar nach Beurkundung des Kaufvertrages gegebenenfalls die Kreditinstitute anschreiben und die entsprechenden Lösungsunterlagen für die eingetragenen Hypotheken oder Grundschulden anfordern. Ist das Darlehen des Verkäufers noch nicht oder nicht ganz getilgt, wird die Bank mitteilen, wie viel noch an Darlehen zu zahlen ist. Diese Information wird der Notar an den Käufer weiterleiten und dieser wird dann bei Fälligkeit aus dem Kaufpreis zunächst den geforderten Betrag direkt an die Bank zahlen und nur den Rest des Kaufpreises an den Verkäufer. Auf diese Weise macht der Käufer mit seiner eigenen Zahlung das Objekt lastenfrees.



IMMOBILIENERWERB IN DEUTSCHLAND



D - WIE WIRD DER KÄUFER GESICHERT?

Der Käufer muss den Kaufpreis erst dann zahlen, wenn er sicher sein kann, dass er lastenfrees Eigentum erwirbt. Aus diesem Grund sieht der notarielle Kaufvertrag vor, dass der Käufer erst dann zahlen muss, wenn er vom Notar dazu aufgefordert wird und der Notar mitgeteilt hat, dass der Durchführung des Vertrages nichts mehr im Wege steht.

Dies ist in der Regel der Fall:

- wenn alle Genehmigungen zu dem Vertrag vorliegen;
- wenn die Stadt oder Gemeinde erklärt hat, dass sie ihr Vorkaufsrecht nicht ausübt;
- wenn die Lösungsunterlagen für eventuelle alte Belastungen vorliegen;
- wenn die sogenannte Auflassungsvormerkung, ein Sicherungsrecht für den Käufer, dem Grundbuchamt zur Eintragung vorliegt.

Wichtig:

Die Auflassungsvormerkung wird in das Grundbuch eingetragen und reserviert das Objekt sozusagen für den Käufer. Sie schützt den Käufer davor, dass der Verkäufer das Grundstück mehrfach verkauft, es gegen den Willen des Käufers belastet oder dass das Grundstück von eventuellen Gläubigern des Verkäufers gepfändet wird oder gar in die Insolvenzmasse fällt.

Wenn der Käufer das Haus künftig selbst bewohnen will, ist meistens zusätzlich vorgesehen, dass der Käufer erst zahlen muss, wenn das Haus geräumt ist. Von der Räumung muss sich der Käufer selbst überzeugen.

E - WIE WIRD DER VERKÄUFER GESICHERT?

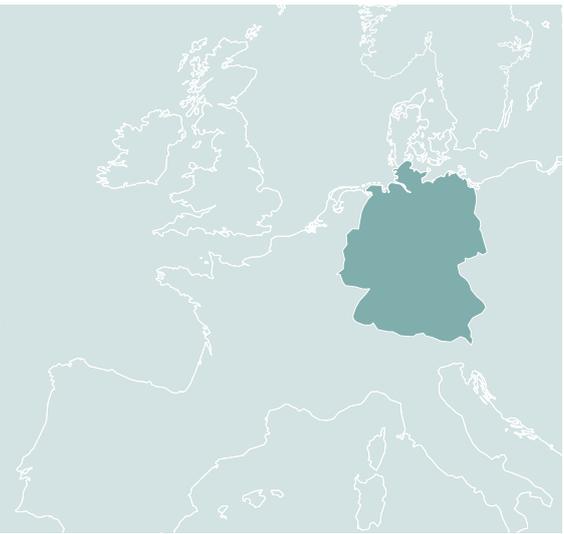
Der Verkäufer wird Wert darauf legen, dass er sein Eigentum erst verliert, wenn er sein Geld bekommen hat.

Aufgepasst: Das Eigentum am Grundstück geht auf den Käufer nicht schon mit Unterschrift unter dem Kaufvertrag über, sondern erst dann, wenn der Käufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

Der Kaufvertrag sieht in der Regel eine sogenannte Umschreibungssperre vor, wonach die Umschreibung im Grundbuch erst erfolgen darf, wenn die Kaufpreiszahlung nachgewiesen ist. Außerdem wird der Schlüssel zum Haus normalerweise erst nach Kaufpreiszahlung übergeben.

Für den Fall, dass der Käufer nicht oder erst zu spät den Kaufpreis zahlt, sieht der Kaufvertrag normalerweise eine weitere Regelung vor. Für diesen Fall ist der Kaufpreis zu verzinsen und der Verkäufer kann notfalls den Kaufpreis, etwa mit Hilfe des Gerichtsvollziehers, betreiben, ohne vorher ein Gerichtsverfahren durchführen zu müssen. Zahlt der Käufer trotz allem nicht, kann der Verkäufer den Kaufvertrag unter bestimmten Bedingungen rückgängig machen.

IMMOBILIENERWERB IN DEUTSCHLAND



F - GEWÄHRLEISTUNGSANSPRÜCHE DES KÄUFERS

Bei der Frage nach der Gewährleistung ist zwischen neuen und „gebrauchten“ Immobilien (bspw. Haus oder Wohnung) und Bauplätzen zu unterscheiden.

Beim Erwerb neuer Immobilien hat der Käufer grundsätzlich einen Gewährleistungsanspruch von 5 Jahren beginnend mit der Abnahme durch den Käufer oder einer von ihm beauftragten Person. Sollte innerhalb von 5 Jahren nach Abnahme ein Mangel auftreten, der seine Ursache in der Bauausführung hat, muss der Verkäufer bzw. das bauausführende Unternehmen den Mangel auf eigene Kosten beheben. Wird dieser Verpflichtung nicht nachgekommen, kann der Käufer nachträglich den Kaufpreis mindern, also einen angemessenen Betrag zurückverlangen. Die Rückgängigmachung des Vertrages oder weitergehender Schadensersatz werden in der Regel ausgeschlossen.

Bei „gebrauchten“ Immobilien besteht die Möglichkeit, die Gewährleistung vollständig auszuschließen, wobei die Haftung des Veräußerers für Vorsatz und Arglist unberührt bleibt.

Beim Erwerb von reinen Bauplätzen gewährleistet der Verkäufer nur, dass es sich um Bauland handelt. Eine Bebauung muss also rechtlich zulässig und technisch möglich sein (das betrifft vor allem die Bodenbeschaffenheit). Ist das nicht der Fall, kann der Käufer den Vertrag rückgängig machen. Schadensersatz (etwa für nutzlose Baupläne) muss der Verkäufer jedoch nicht leisten. Auch ist allein der Käufer dafür verantwortlich, dass gerade sein geplantes Bauvorhaben zulässig ist. Er sollte daher in Zweifelsfällen vor Vertragsschluss bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde nachfragen (s. auch Exkurs: Besondere Tipps zum Kauf eines Baugrundstücks).

Aufgepasst:

Eine sorgfältige Besichtigung der Immobilie ist dem Käufer dringend zu empfehlen. Darüber hinaus sollte die Immobilie vor dem Kauf von einem Sachverständigen begutachtet werden.

IMMOBILIENERWERB IN DEUTSCHLAND

4 - DIE FINANZIERUNG_

Die meisten Käufer müssen den Kaufpreis durch Darlehen von Banken, Sparkassen, Versicherungen oder Bau-sparkassen finanzieren.

Aufgepasst: In Deutschland, im Gegensatz beispielsweise zu Frankreich und Luxemburg, ist der Erwerb einer Immobilie nicht an die Gewährung eines Darlehens gebunden. Der Käufer hat also nicht das Recht, vom Vertrag zurückzutreten, wenn er nicht die erforderlichen Darlehen in der im Kaufvertrag vorgesehenen Frist erhält.

Wichtig: Der Käufer sollte vor Abschluss des Kaufvertrages mit seinem Kreditinstitut gesprochen und die Finanzierung gesichert haben.

Als Sicherheit für das Darlehen kann ein Grundstück dienen, das der Eigentümer zugunsten der Bank mit einem Grundpfandrecht belastet.

Das Grundpfandrecht, das eine Hypothek oder eine Grundschuld sein kann, wird im Grundbuch eingetragen. Dadurch erhält die Bank für den Fall, dass der Schuldner seinen Darlehensverpflichtungen nicht nachkommt, die Möglichkeit, das Grundstück zwangsversteigern zu lassen und den Erlös einzustreichen. Hat sich der Grundstückseigentümer – wie in der Praxis üblich – der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen, braucht ihn die Bank nicht einmal vor einem Gericht zu verklagen. Daneben enthält die Grundschuldurkunde meist ein persönliches Schuldneranerkennnis, das es der Bank ermöglicht, auch das sonstige Vermögen des Darlehensnehmers (z. B. Arbeitseinkommen oder Bankguthaben) zu pfänden, wenn dieser nicht zahlt.

Die Bestellung eines Grundpfandrechts kann also weitreichende Folgen haben. Das gilt erst recht, wenn Grundstückseigentümer und Darlehensschuldner nicht identisch sind.

Um den Grundstückseigentümer zu schützen wird das Grundpfandrecht bei einem Notar bestellt, der über mögliche Rechtsfolgen aufklärt.

Zudem berät der Notar darüber, ob eine Hypothek oder eine Grundschuld bestellt werden sollte. Hypothek und Grundschuld unterscheiden sich nämlich erheblich voneinander: Während die Hypothek nur ein ganz bestimmtes Darlehen sichert, besteht die Grundschuld auch nach vollständiger Darlehensstilgung noch in voller Höhe fort. Sie kann deshalb jederzeit als Sicherheit für ein weiteres oder ein neues Darlehen eingesetzt werden, ohne dass die Kosten einer Neubestellung anfallen.

Wichtig: Auf den Unterschied zwischen Hypothek und Grundschuld achten.

In der Grundschuldurkunde wird üblicherweise ein sehr hoher Zinssatz (15 – 20%) und oft auch eine einmalige Nebenleistung (5 – 10%) angegeben. Das hat nichts mit dem Darlehenszinssatz zu tun. Dieser ergibt sich aus dem Darlehensvertrag mit der Bank und ist natürlich viel niedriger. Der hohe Zinssatz und die Nebenleistung stellen einen Sicherungsrahmen für die Bank dar. Bis zu dieser Höhe ist die Bank abgesichert, etwa auch für den Fall, dass der Darlehensnehmer in Rückstand gerät und die Zinsen sich deshalb erhöhen (Verzugszinsen). Was die Bank tatsächlich verlangen darf,

richtet sich nach dem Darlehensvertrag und der Sicherungsvereinbarung.

Um dem Käufer die Finanzierung des Kaufpreises zu ermöglichen, kann der Notar durch eine entsprechende Gestaltung des Kaufvertrages dafür sorgen, dass der Käufer die Grundschuld auf dem Grundbesitz schon bestellen kann, bevor er Eigentümer des Grundstücks wird. Der Notar stellt sicher, dass der Käufer das Darlehen, das er dann erhält, vorrangig zur Kaufpreiszahlung verwendet und nicht etwa für andere Zwecke. Im Kaufvertrag ist nämlich vorgesehen, dass die Bank den Darlehensbetrag bis zur Höhe des Kaufpreises nicht etwa an den Käufer, sondern unmittelbar an den Verkäufer bzw. dessen abzulösende Bank überweisen muss. So sind auch die Interessen des Verkäufers gewahrt.

IMMOBILIENERWERB IN DEUTSCHLAND



5 - WELCHE KOSTEN FALLEN AN?_

Beim Abschluss eines Grundstückskaufvertrages oder beim Vertrag über den Kauf einer Eigentumswohnung fallen üblicherweise folgende Arten von Kosten an:

- Grunderwerbsteuer,
- Notarkosten für den Kaufvertrag,
- Grundbuchkosten für den Vollzug des Kaufvertrages,
- Notarkosten für die Grundschuld,
- Grundbuchkosten für die Grundschuld.

A - GRUNDERWERBSTEUER

Ausgelöst wird die Pflicht zur Zahlung der Grunderwerbsteuer normalerweise durch den Abschluss des Kaufvertrages, bei Erwerb in der Zwangsversteigerung durch den Zuschlag.

Die Höhe der Grunderwerbsteuer ist je nach Bundesland unterschiedlich. Sie beträgt beispielsweise im Saarland 6,5% und in Rheinland-Pfalz 5% des Kaufpreises.

Wichtig: Die Grunderwerbsteuer sollte im eigenen Interesse des Erwerbers fristgemäß entrichtet werden, denn die Grundbuchämter sind angewiesen, keinen Eigentumswechsel einzutragen, solange die Zahlung der Grunderwerbsteuer nicht belegt ist.

Den Nachweis über die Zahlung der Grunderwerbsteuer führt der Erwerber durch Vorlage einer sogenannten Unbedenklichkeitsbescheinigung, die dem Notar vom Finanzamt übermittelt wird. Darin bestätigt das Finanzamt, dass die in Rechnung gestellte Grunderwerbsteuer bereits bezahlt ist.

Zuständig für die Besteuerung ist das Finanzamt, in dessen Bezirk die ver-

kaufte Immobilie liegt. Allerdings muss der Käufer nicht von sich aus dem Finanzamt Nachricht geben und Einzelheiten des Kaufvertrages mitteilen. Das Gesetz sieht nämlich vor, dass Gerichte, Behörden und Notare verpflichtet sind, dem Fiskus Mitteilung über steuerrelevante Vorgänge, in diesem Fall Grundstücksverkäufe, zu machen. Nach jeder Beurkundung eines Vertrages über einen Grundstückskauf wird deshalb der Notar eine entsprechende Mitteilung an das zuständige Finanzamt richten. Anhand der Daten im Kaufvertrag ist das Finanzamt dann in der Lage, einen Bescheid über die Grunderwerbsteuer zu erlassen.

B - NOTARKOSTEN

Die Notargebühren sind gesetzlich festgelegt. Ihre Höhe richtet sich ausschließlich nach dem Wert des Geschäfts und nicht nach dem Arbeitsaufwand des Notars. Die Höhe der Gebühren ist im „Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare (Gerichts- und Notarkostengesetz – GNotKG)“ festgelegt. Abweichungen nach oben oder nach unten sind nicht gestattet.

Der Geschäftswert bei einem Kaufvertrag ist der Kaufpreis nebst etwaiger Zusatzleistungen, die der Käufer vertraglich zur Entlastung des Verkäufers übernimmt (Vermessungskosten, Erschließungskosten etc.).

Beispiel: Bei einem Kaufpreis von 250.000 Euro fallen im Normalfall ca. 1.600 Euro an Notargebühren an (wenn keine Grundschuld eingetragen wird). Hinzu kommen noch die Mehrwertsteuer sowie Auslagen.

C - KOSTEN DES GRUNDBUCHAMTES

Weitere Kosten werden vom Grundbuchamt berechnet, das für die Eintragung des Eigentumswechsels zuständig ist. Auch dort richten sich die Gebühren nach der Höhe des Kaufpreises. Bei einem Kaufpreis von 250.000 Euro fallen zirka 800 Euro an. Zusätzliche Kosten werden z. B. durch die Eintragung der Auflassungsvormerkung, Grundschulden oder Hypotheken, die spätere Löschung der Auflassungsvormerkung sowie die Umschreibung im Grundbuch verursacht.

Bei Abschluss eines Vertrags müssen sich die Beteiligten darüber einigen, wer die Gebühren und Steuern zu tragen hat. Sollte derjenige, der zahlungspflichtig ist, nicht zahlen wollen oder können, dann muss allen Beteiligten klar sein, dass jeder einzelne von ihnen zur Zahlung der gesamten Gebühren und Steuern verpflichtet werden kann (gesamtschuldnerische Haftung).

Merke: In der Regel zahlt der Käufer die Grunderwerbsteuer. Außerdem trägt er in der Regel die Notar- und Grundbuchkosten. Kosten der Löschung gegenstandsloser Belastungen gehen normalerweise zulasten des Verkäufers.

IMMOBILIENERWERB IN DEUTSCHLAND

6 - STEUERN UND ERBRECHT_

A - STEUERLICHE GESICHTSPUNKTE

Wer in Luxemburg seinen steuerlichen Wohnsitz hat und in Deutschland eine Immobilie erwirbt, ist verpflichtet, diese in Luxemburg steuerlich zu deklarieren. Im Sinne des Abkommens gegen Doppelbesteuerungen werden dabei die Einkünfte, und zwar sowohl die positiven als auch die negativen, steuerlich veranlagt. Der Betrag der Einkünfte wird danach bestimmt als ob die Immobilie sich in Luxemburg befände.

Deutsche Grenzgänger können die Zinsen für einen Kredit, der der Anschaffung einer Immobilie als erstem Wohnsitz in Deutschland dient, steuerlich absetzen, soweit das Einkommen des Haushalts aus einer beruflichen Tätigkeit in Luxemburg höher als 90% des Gesamteinkommens des Haushalts ist.

Für weitere Fragen wird geraten, sich an einen Steuerexperten zu wenden.

B - ERBRECHTLICHE GESICHTSPUNKTE

Aufgrund einer neueren EU-Erbrechtsverordnung ist nun grundsätzlich auf die Erbschaft das Recht des Staates anwendbar, in dem der Erblasser seinen gewöhnlichen Aufenthalt hatte. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass der Erblasser bereits zu Lebzeiten festlegt, dass auf die Erbschaft das Recht des Staates anwendbar sein soll, über dessen Staatsangehörigkeit er verfügt.

Möchte beispielsweise ein luxemburgischer Staatsangehöriger, der in Deutschland lebt, dass auf seine Erbschaft luxemburgisches Recht Anwendung finden soll, muss er eine entsprechende Rechtswahl treffen.

Bei weiteren Fragen zu diesem Thema wird empfohlen, sich an einen Notar zu wenden.



IMMOBILIENERWERB IN DEUTSCHLAND



7 - EXKURS_

BESONDERE TIPPS ZUM KAUF EINES BAUGRUNDSTÜCKS

Wer ein Grundstück kauft und bebauen möchte, muss zu seinem eigenen Schutz Vorkehrungen treffen. Folgendes sollte vor dem Kauf überprüft werden:

1 - ALTLASTEN

Um abklären zu können, ob das Grundstück mit sogenannten Altlasten (bspw. Chemikalien von ehemaligen Industriebetrieben etc.) belastet ist, empfiehlt es sich, im jeweiligen Altlastenkataster nachzusehen. Auch kann ein Bodengutachten in Auftrag gegeben werden. Darüber hinaus sind Rückfragen bei Umweltbehörden, Wasserbehörden sowie ggf. weiteren zuständigen Behörden angebracht.

Ferner muss der Verkäufer bei Kenntnis über vorhandene Altlasten dies dem Verkäufer mitteilen.

2 - BAULASTEN

Empfehlenswert für den Käufer eines Grundstücks ist die Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis, soweit in den Bundesländern vorhanden. Als Baulasten können z. B. Leitungsrechte, Wegerechte, das Recht, auf einem Grundstück Kraftfahrzeugeinstellplätze zu halten, Grenzüberbauungsrechte und Grenzbebauungsrechte in Betracht kommen.

Das Baulastenverzeichnis wird bei der Baubehörde geführt. Baulasten können einen erheblichen Einfluss auf die beabsichtigte bauliche Nutzung eines Grundstücks haben.

3 - BEBAUBARKEIT DES GRUNDSTÜCKS

Existiert ein Bebauungsplan, sollte dieser vor Beurkundung bei der Gemeinde eingesehen werden, um zu prüfen, ob das Bauvorhaben so realisiert werden kann.

4 - GRUNDSTÜCKSKAUFPREISE

Wer in einem bestimmten Gebiet ein Grundstück kaufen möchte und dort die Bodenpreise nicht kennt, kann die Bodenrichtwertkarte heranziehen. Bei den Gemeinden oder Landratsämtern (regional verschieden) sind sogenannte Gutachterausschüsse eingerichtet, deren Aufgabe es ist, die Bodenwertentwicklung zu beobachten. Um dieser Aufgabe nachkommen zu können, erhalten sie von den Notaren alle Grundstückskaufverträge, die in ihrem Zuständigkeitsbereich abgeschlossen werden und können so die Kaufpreisentwicklung beobachten.

Die Bodenrichtwertkarte gibt Anhaltspunkte für Quadratmeterpreise.

IMMOBILIENERWERB IN DEUTSCHLAND

5 - ERSCHLIESSUNG

Vor dem Notarvertrag sollte der Käufer versuchen, sich eine schriftliche Bestätigung der Gemeinde über den Stand der Erschließung und künftige bzw. rückständige Erschließungskosten zu besorgen.

6 - TEILFLÄCHEN

Zuweilen möchte der Verkäufer nicht das gesamte Grundstück, sondern nur einen Teil daraus verkaufen oder der Käufer möchte nur eine Teilfläche aus dem gesamten Grundstück erwerben.

Zu klären ist, ob Käufer oder Verkäufer den Vermessungsingenieur oder das Katasteramt mit der Vermessung beauftragen und vor allem, auf wessen Kosten.

7 - KAUF BRICHT NICHT MIETE

Beim Kauf oder Verkauf einer vermieteten Immobilie (bspw. einer Wohnung) ist zu beachten, dass das bestehende Mietverhältnis nicht automatisch durch den Kauf oder Verkauf beendet wird. Der neue Eigentümer übernimmt daher alle Rechte und Pflichten, die sich aus dem Mietverhältnis ergeben. Jedoch hat der neue Eigentümer die Möglichkeit, den Mietvertrag im Rahmen seiner rechtlichen Möglichkeiten zu kündigen, bspw. wenn er die Immobilie selbst nutzen möchte (Eigenbedarf). Wichtig ist ebenso, dass der Mieter beim Verkauf einer Immobilie über ein Vorkaufsrecht an dieser verfügt.

8 - KAUF BRICHT NICHT PACTH

Veräußert der Verkäufer ein verpachtetes Grundstück, so tritt der Käufer in alle sich aus diesem Rechtsverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten mit dem Zeitpunkt des Eigentumsüberganges ein.

Die Frage nach dem Bestehen eines Pachtverhältnisses an dem verkauften Grund und Boden, ist daher unbedingt vor Abschluss des Notarvertrages zu klären. Wichtig ist die Klärung der Frage, wann das Pachtverhältnis endet, denn für denjenigen, der möglichst umgehend das gekaufte Grundstück mit einem Haus bebauen will, läuft mit der Zeit auch das Geld davon.

9- DER ENERGIEAUSWEIS

Beim Verkauf eines Wohnhauses oder einer Wohnung muss ein Energieausweis für das Gebäude vorgelegt werden. Der Energieausweis gibt Auskunft darüber, wie energieeffizient die Immobilie ist oder ob Sanierungsmaßnahmen empfehlenswert sind.

Weitere Informationen finden sich z. B. bei der Deutschen Energie-Agentur GmbH, www.dena.de, unter www.thema-energie.de oder unter www.enev-online.de.



IMMOBILIENERWERB IN DEUTSCHLAND

8 - NÜTZLICHE ADRESSEN_



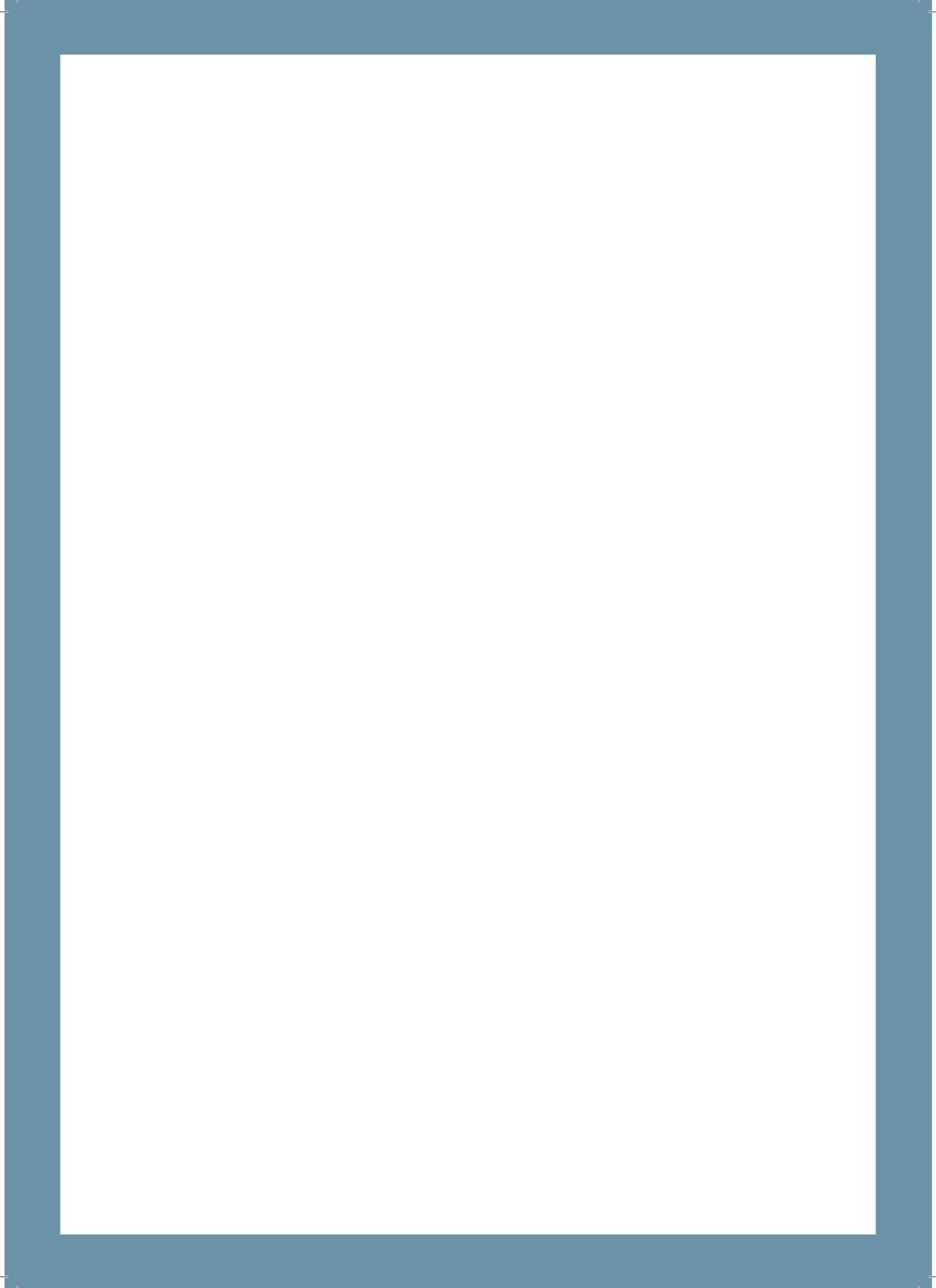
Bundesnotarkammer
Mohrenstr. 34
D-10117 Berlin
Tel.: +49 – 30 38 38 660
Fax: +49 – 30 38 38 66 66
bnotk@bnotk.de
www.bundesnotarkammer.de

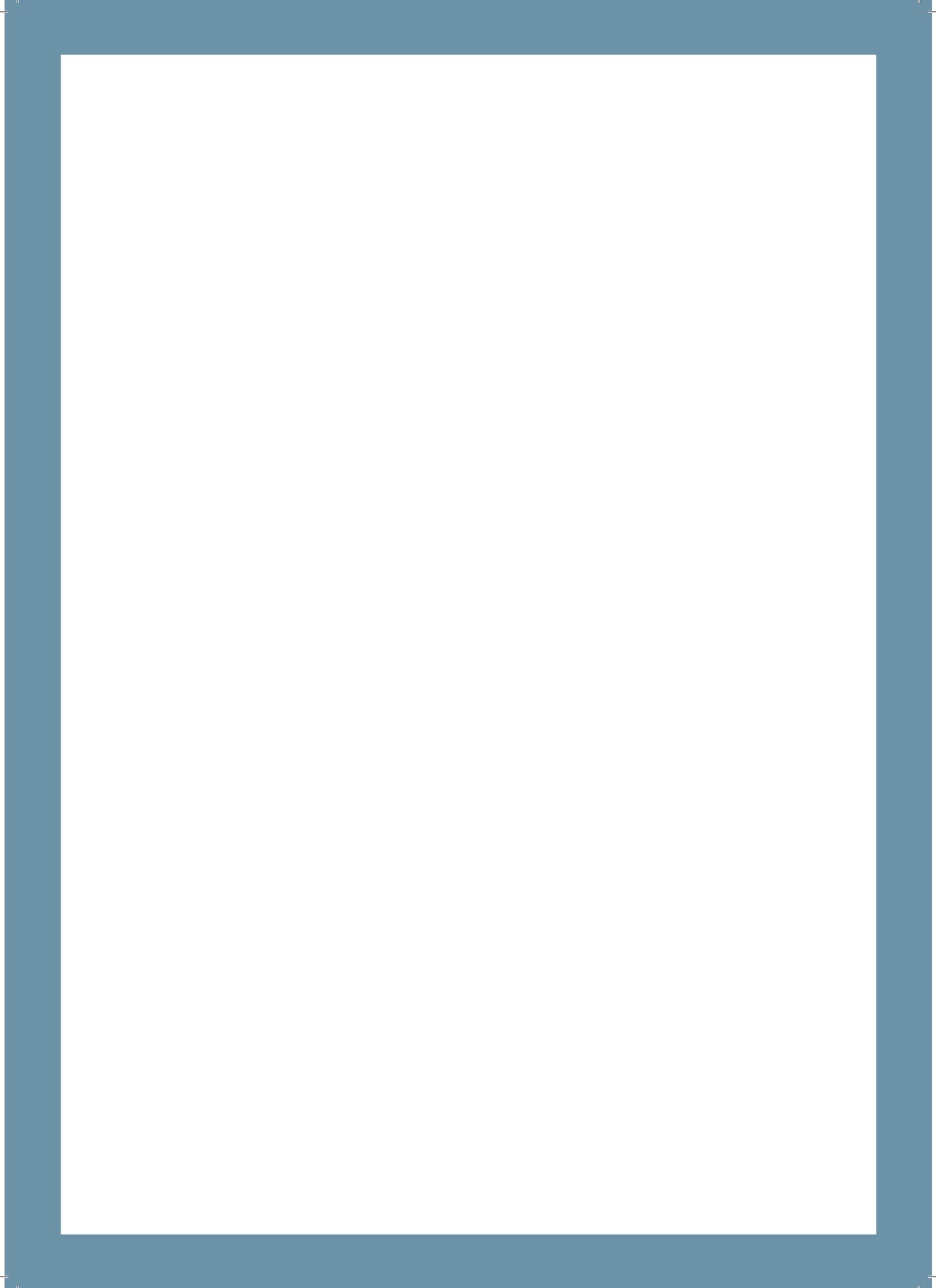
Saarländische Notarkammer
Rondell 3
D-66424 Homburg
Tel.: +49 – 68 41 / 93 120
Fax: +49 – 68 41 / 93 12 31
post@notare-saarland.de
www.notare-saarland.de

Notarkammer Koblenz
Hohenzollernstr. 18
D-56068 Koblenz
Tel.: +49 – 261 / 91 58 80
Fax: +49 – 261 / 91 58 820
info@notarkammer-koblenz.de
www.notarkammer-koblenz.de

NÜTZLICHE LINKS:

www.finanzamt.de
www.ivd.net
(Immobilienverband Deutschland)
www.vpb.de
(Verband Privater Bauherren)
www.dena.de
(Deutsche Energie-Agentur GmbH)
www.thema-energie.de
www.enev-online.de







→ Europäisches Verbraucherzentrum Luxemburg
2A, rue Kalchesbrück
L- 1852 Luxemburg

Tel.: +352 26 84 64-1
Fax: +352 26 84 57 61
info@cecluxembourg.lu
www.cecluxembourg.lu

→ Mit dem Bus:
Linie 197 oder 167
Richtung Cents, Waassertuerm,
Haltestelle Neudorf, Kalchesbruck oder
Linie 29
Richtung Findel, Cargo Center,
Haltestelle Kalchesbréck, Reno

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in dieser Broschüre auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

Obwohl diese Broschüre mit großer Sorgfalt verfasst worden ist, kann ihr Verfasser für mögliche Irrtümer oder Auslassungen in der Broschüre nicht haftbar gemacht werden.

Jede, auch nur auszugsweise, Vervielfältigung oder Übersetzung der Broschüre ist untersagt, es sei denn, das Europäische Verbraucherzentrum Luxemburg hat seine vorherige schriftliche Genehmigung erteilt. Das (auszugsweise) Zitieren ist unter Angabe der Quelle möglich.

Weder die Europäische Kommission noch irgendeine andere in ihrem Namen handelnde Person sind für eine mögliche Verwendung von Informationen, die dieser Broschüre zu entnehmen sind, verantwortlich.



Mit finanzieller Unterstützung des luxemburgischen Staates und des luxemburgischen Konsumentenschutzes (ULC).

Diese Broschüre entstand im Rahmen der „Action 670687 – ECC-NET LU FPA“, für die das Europäische Verbraucherzentrum Luxemburg Förderungen aus den Mitteln des Verbraucherprogramms der Europäischen Union (2014-2020) erhält.