

Nachfolgend noch einige Information und Tipps zum Immobilienerwerb:

Keine Eile beim Kauf!

Lassen Sie sich die Zeit, die Sie brauchen um letztendlich mit allen von Ihnen benötigten Informationen und einem guten Gefühl zum Notar zu gehen. Im Zweifel sollten Sie lieber vom Kauf Anstand nehmen.

Eigenkapital

Der Eigenkapitalanteil ist der unverzichtbare Teil an Geldmitteln bei einer Baufinanzierung durch eine Bank. Er sollte zwischen 15% und 40% betragen. Da seine konkrete Höhe von der individuellen Situation, also von Ihrem persönlichen Haushaltsplan abhängt, ist eine Faustregel schwer anzuwenden. Prinzipiell gilt: Je geringer Ihr frei verfügbares Einkommen, umso höher sollte der Eigenkapitalanteil in Ihrem Vorhaben sein.

Eine detaillierte Einnahmen-Ausgabenrechnung macht Ihr Vorhaben sicher. Der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses sind keine alltäglichen Investitionen! Nehmen Sie sich Zeit und lassen Sie sich professionell beraten!

Fördergelder

Je nach Bundesland gibt es unterschiedliche öffentliche Fördermittel für verschiedene Vorhaben. Die öffentlichen Fördergelder werden im Allgemeinen als zinsgünstige Darlehen verliehen. Dabei sind Einkommensgrenzen und ein gewisser Eigenanteil zu beachten. Allgemein gilt: Es gibt keinen Rechtsanspruch auf Fördermittel. Für die Bewilligung ist eine rechtzeitige Antragstellung notwendig und zwar *im Regelfall vor Beginn der Baumaßnahmen!*

Notarwahl

Da in der Regel der Käufer die Kosten des Kaufvertrages trägt, steht ihm grundsätzlich auch das Recht zu, den Notar selbst zu bestimmen. Er kann damit aber auch den Verkäufer oder den Makler beauftragen. Der beurkundende Notar ist gemäß § 14 Abs. 1 S. 2 Bundesnotarordnung (BNotO) nicht Vertreter einer Partei, sondern unabhängiger und unparteiischer Betreuer der Beteiligten. Der Notar hat nach dem Grundsatz der Unparteilichkeit die berechtigten Belange aller Beteiligten eines Notariatsgeschäfts in gleicher Weise zu wahren und darf insoweit niemanden bevorzugen oder benachteiligen.

Notaranderkonto

Ein Notaranderkonto ist ein auf den Namen eines Notars eingerichtetes Bankkonto zur vorübergehenden treuhänderischen Verwahrung von Fremdgeldern. Nach korrekter Eintragung in das Grundbuch als neuer Eigentümer Ihres Grundstücks, überweist Ihr Notar das Geld an den Verkäufer.

Notargebühren

Die Kosten für die Leistungen des Notars und für das Grundbuchamt (Gerichtskosten) betragen normalerweise etwa 1,5% des notariell beurkundeten Kaufpreises. Darin sind im Regelfall alle Notargebühren sowie die bei den Ämtern anfallenden Kosten enthalten.

Auflassungsvormerkung

Durch eine Auflassungsvormerkung sichern Sie sich das Eigentum! Die so genannte Auflassungsvormerkung im Grundbuch ist die vor einem Notar abzugebende Erklärung, mit der Sie sich mit dem Verkäufer über die Eigentumsübertragung einigen.

Die eigentliche Grundbucheintragung zum Eigentumswechsel (Auflassung), wird vom Notar nach erfolgter Kaufpreiszahlung und Bescheinigung des Finanzamts, das die Grunderwerbsteuer gezahlt wurde, veranlasst. In der Zeit zwischen Kaufvertragsabschluss und der Eintragung Ihrer Person als Eigentümer im Grundbuch können Ereignisse eintreten, wie z.B. der Konkurs des Verkäufers oder eine Zwangsvollstreckung, die Ihren Eigentumserwerb gefährden.

Mit Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch sichern Sie sich gegen diese Risiken ab, wobei anzumerken ist, dass sowohl die Eintragung als auch die Löschung kostenpflichtig ist. (Siehe Auszug aus der Kostenordnung!)

Prüfen Sie den Vertragsentwurf vor der Unterzeichnung!

Ein vom Notar aufgesetzter Vertrag ist keine Garantie dafür, dass Ihre Interessen gewahrt werden. Der Notar beurteilt einen Vertrag lediglich nach seiner rechtlichen Richtigkeit. Mündlich getroffene Absprachen über den Grundstückskauf sind unwirksam. Sie sollten daher abschließend überprüfen, ob alle Absprachen schriftlich in dem Vertrag festgehalten sind.

Grundschuld

Eine Grundschuld ist ein Grundpfandrecht, das für den/die Gläubiger ein gewährtes Darlehen absichert. Es wird nach vorbestimmter Rangfolge in Abteilung 3 des Grundbuches eingetragen. Soll die Grundschuld am Ende gelöscht werden, so muss dies durch den Grundstückseigner beantragt werden. Bei Zwangsversteigerung wird der Gläubiger im ersten Rang vor den nachrangigen Geldgebern (zum Beispiel Bausparkasse) bedient.

Grundschuldbestellung

Die Grundschuldbestellung ist die durch eine notarielle Urkunde erklärte Zustimmung eines Grundstückseigentümers dass sein Grundstück mit einer Grundschuld belastet werden darf. Diese Zustimmung ist zugleich mit einem Antrag verbunden, die Grundschuld in das Grundbuch einzutragen.

Bei der Grundschuldbestellung ist darauf zu achten, dass die Grundschuld nicht verzinslich bestellt wird, denn dann wird der Grundstückseigentümer für deutlich mehr als die eingetragene Summe haften. Häufig geschieht die Ausweitung der Haftung auf Zinsen und sogar eine persönliche Haftung (Privatvermögen) über Standardformulare.



JÖRG SCHACHTSCHABEL
IMMOBILIEN- UND VERMÖGENSMANAGEMENT E.K.
Uracher Str.8 • D-71069 Sindelfingen
call 0 70 31 76 09 10 • fax 76 09 20
schachtschabel@jsivm.de • www.jsivm.de

Erlaubnis nach §34c, §34d, §34f und §34i Abs.1 GewO vollumfänglich erteilt.

Vermittlerregister der IHK Stuttgart Nr.: D-7MYE-OEJEX-40 und Nr.: D-F-175-AIMU-36.

Berufshaftpflicht bei der AXA Versicherung AG (DS 1,5 Mio. Euro).

Steuer-Nr. 56389 / 69301 • USt-Ident-Nummer: DE 163 522 399

Amtsgericht Stuttgart Nr. HRA 242227 • Kreissparkasse Böblingen

IBAN DE42 6035 0130 0001 0075 14 • BIC/SWIFT BBKRDE6BXXX

Grunderwerbssteuer

Als Umsatzsteuer beim Grundstückshandel wird in Deutschland Grunderwerbssteuer gesehen. Die Höhe der Grunderwerbssteuer ist gesetzlich bestimmt und beträgt in Baden-Württemberg derzeit 5,0% des Kaufpreises.

Die Entrichtung der Grunderwerbssteuer gehört mit zu den Voraussetzungen der Eigentumsüberschreibung von Grundstücken, denn erst wenn die Grunderwerbssteuer bezahlt worden ist, stellt das Finanzamt eine Unbedenklichkeitsbescheinigung für das Grundbuchamt aus. Erst dann steht der Eigentumsumschreibung im Grundbuch nichts mehr im Wege.

Unter anderem sind von der Grunderwerbssteuer folgende Erwerbsvorgänge ausgenommen:

- Kauf eines Grundstückes vom Ehepartner
- Erwerb eines Grundstückes von direkten Verwandten - Stiefkinder sind eingeschlossen
- Kauf von Grundstücken mit geringem Wert

Eigentumswohnung

Gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) haben Hausbesitzer und Bauherren die Möglichkeit, innerhalb eines Gebäudes eine einzelne Wohneinheit in eine Eigentumswohnung umzuwandeln.

Da ein Erwerber einer Eigentumswohnung einen Teil des Hauses und einen Teil des Grundstücks erwirbt, muss rechtlich zwischen dem Sondereigentum an der Wohnung selbst und dem dazugehörigen Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (Gemeinschaftseigentum) unterschieden werden. Beide sind Bestandteile des Wohnungseigentums und untrennbar miteinander verbunden. Dies bedeutet, dass beim Erwerb einer Eigentumswohnung das Sondereigentum an der Wohnung selbst und der zugehörige Miteigentumsanteil an gemeinschaftlichem Eigentum erworben wird. Im Gegensatz zum Wohnungseigentum wird von Teileigentum dann gesprochen, wenn es sich um Sondereigentum handelt, welches nicht zu Wohnzwecken dient (zum Beispiel: Laden- und Büroräume).

Miteigentumsanteil

Der Miteigentumsanteil beschreibt zu wie vielen Teilen einem Eigentümer eines Sondereigentums (Eigentumswohnung) das Gemeinschaftseigentum (alle Bestandteile des Gebäudes außer den Eigentumswohnungen) mitgehört. Damit stellt der Miteigentumsanteil einen Verteilschlüssel für Umlagen oder Beteiligungen dar. Ein gerechter Verteilschlüssel geht vom Verhältnis der Wohnfläche einer Wohneinheit zur Gesamtwohnfläche des Gebäudes aus. Über den Miteigentumsanteil lässt sich ermitteln mit welchem Anteil sich ein jeder Wohnungseigentümer einer Wohneigentümergeinschaft an den Kosten für Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu beteiligen hat. Auch für die Eigentümersammlung ist der Miteigentumsanteil von Bedeutung: Gültige Beschlüsse dürfen hier nur gefasst werden, wenn über 50 % der Miteigentumsanteile vertreten sind.

Sondernutzungsrecht

Das Recht eines einzelnen Wohneigentümers auf die alleinige und ausschließliche Nutzung bestimmter Räume oder Flächen, die sich im gemeinschaftlichen Eigentum befinden, wird als Sondernutzungsrecht bezeichnet. Sondernutzungsrechte sind weit verbreitet und werden häufig für die alleinige Nutzung an einer Gartenteilfläche, an einer Terrasse im Erdgeschoss oder einem Kfz-Stellplatz vor dem Haus durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer eingeräumt oder in der Teilungserklärung ausgewiesen.

Teilungserklärung

Der Besitzer eines Grundstückes wird, wenn er beabsichtigt einzelne Eigentumswohnungen zu veräußern, durch eine Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum in Miteigentumsanteile aufteilen und jeden Anteil mit dem Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht Wohnzwecken dienenden Räumen in einem errichteten oder zu errichtenden Gebäude verbinden. Der Teilungserklärung ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung der zuständigen Baubehörde und der Aufteilungsplan mit den eingezeichneten und nummerierten Sondereigentumseinheiten beizulegen. Die Teilung wird mit der Anlage der Wohnungsgrundbücher wirksam.

Gebührentabelle Kostenordnung (KostO) - Auszug

Geschäftswert	5/10	10/10	20/10	15/10	1/4	1/10
bis zu	€	€	€	€	€	€
51.129	67.-	133.-	266.-	200.-	33.-	13.-
61.355	74.-	148.-	297.-	222.-	37.-	15.-
71.581	82.-	164.-	327.-	245.-	41.-	17.-
81.807	90.-	179.-	358.-	268.-	45.-	18.-
92.033	97.-	194.-	389.-	291.-	49.-	19.-
102.258	105.-	210.-	419.-	314.-	52.-	21.-
122.710	128.-	240.-	481.-	360.-	60.-	24.-
153.388	143.-	286.-	573.-	430.-	72.-	29.-
184.065	116.-	332.-	665.-	499.-	83.-	33.-
204.517	182.-	363.-	695.-	545.-	91.-	36.-
224.968	197.-	394.-	787.-	591.-	98.-	39.-
255.646	220.-	440.-	879.-	660.-	110.-	44.-



JÖRG SCHACHTSCHABEL
 IMMOBILIEN- UND VERMÖGENSMANAGEMENT E.K.
 Uracher Str.8 • D-71069 Sindelfingen
 call 0 70 31 76 09 10 • fax 76 09 20
 schachtschabel@jsivm.de • www.jsivm.de

Erlaubnis nach §34c, §34d, §34f und §34i Abs.1 GewO vollumfänglich erteilt.

Vermittlerregister der IHK Stuttgart Nr.: D-7MYE-OEJEX-40 und Nr.: D-F-175-AIMU-36.

Berufshaftpflicht bei der AXA Versicherung AG (DS 1,5 Mio. Euro).
 Steuer-Nr. 56389 / 69301 • USt-Ident-Nummer: DE 163 522 399

Amtsgericht Stuttgart Nr. HRA 242227 • Kreissparkasse Böblingen
 IBAN DE42 6035 0130 0001 0075 14 • BIC/SWIFT BBKRDE6BXXX