

1. Checkliste für Käufer

a. Nebenkosten

Beim vorhandenen Budget unbedingt mit einkalkulieren, dass rund 10 % an Nebenkosten auf Basis des Kaufpreises anfallen. Wie setzen sich diese zusammen? Grunderwerbsteuer 3,5 %, gerichtliche Eintragungsgebühr 1,1 %, ergibt in Summe 4,6 % auf Basis Kaufpreis. Falls ein Makler eingeschaltet wurde, ist dessen gesetzliches Honorar mit 3,6 % festgelegt. Wird auch ein Pfandrecht von einer Bank aufgrund der Finanzierung eingetragen, dann fallen nochmals 1,1 % an sogenannter Pfandrechtsgebühr an, dies (jedoch) nur auf Basis jenes Betrages, der auch schlussendlich eingetragen wird. Beispiel: Es wird ein Kredit in Höhe von EUR 300.000 aufgenommen und über diesen Betrag auch die Pfandurkunde ausgestellt. Die Bank geht aber nur mit EUR 100.000 in das Grundbuch. Bemessungsgrundlage für die 1,1 % sind hier dann also nicht die EUR 300.000, sondern nur jener Betrag, der eingetragen wird, also EUR 100.000. Betragsmäßig ausgedrückt also Eintragungsgebühr für das Pfandrecht in diesem Fall EUR 1100. Kosten der Vertragsabwicklung rund 2 % zuzüglich Umsatzsteuer. Ergibt zusammengefasst in Summe: 4,6 % Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr, 3,6 % Makler, 1,1 % Pfandrechtsgebühr und 2,4 % Vertragsabwicklungskosten.

b. Bei welcher Bank wird der Kredit aufgenommen:

Es ist ein großer Fehler, nur auf die Kreditkonditionen zu sehen und vielleicht eine anonyme, hunderte Kilometer entfernte Bank zu wählen. Treten einmal im Laufe der langjährigen Kredittilgungen Probleme auf (Arbeitsverlust, sonstige unerwartete Umstände), dann ist es mit einer lokalen Bank viel einfacher über eine Kreditstundung zu sprechen als mit einem anonymen Sachbearbeiter. Zudem müssen auch immer die Gesamtkreditkosten, also der Effektivzinssatz berücksichtigt werden. Teilweise werden die auf den ersten Anschein wirkenden niedrigen Zinssätze dadurch wieder ausgehebelt, dass eine einmalige (hohe) Bearbeitungsgebühr verlangt wird. Zudem kann bei guter Bonität mit der lokalen Bank vereinbart werden, dass nur eine sogenannte einverleibungsfähiger Pfandurkunde ausgestellt wird. Dies ist eine Pfandurkunde, die im Tresor der Bank hinterlegt wird, nicht aber im Grundbuch eingetragen. Dies erspart die Pfandrechtseintragungsgebühr beim Grundbuch.

c. Alle für die Kaufentscheidung wichtigen Umstände notieren und darauf achten, dass diese auch im Vertrag dann schlussendlich mit aufgenommen sind

Beispiel: Bei der Besichtigung eines Grundstückes wird vom Verkäufer mitgeteilt, dass alle Anschlussleitungen (Telefon, Wasser, Leitungen) bereits bis zum Grundstück verlegt sind. Aufgrund dessen fällt die Entscheidung des Käufers dann genau auf dieses Grundstück. In der Folge stellt sich heraus, dass diese Aussage nicht richtig war. Der Verkäufer weiß davon nichts mehr...Nimmt man in den Vertrag eine diesbezügliche Erklärung und Haftung mit auf, hätte der Käufer eine Rücktrittsmöglichkeit.

d. Kauf einer Eigentumswohnung im Wohnungseigentum (WEG)

Wie viel Geld befindet sich am Rücklagenkonto? Stehen Sanierungen an? Erklärung: Wenn eine große Sanierung ansteht (zum Beispiel Dach), aber kein Geld am Rücklagenkonto, dann sind alle Miteigentümer anteilmäßig verpflichtet, die Sanierung zu finanzieren, der Käufer muss also zusätzlich Geld in die Hand nehmen, um diese Sanierung anteilmäßig zu bezahlen. Befindet sich ausreichend Geld am Rücklagenkonto der Wohnungseigentumsgemeinschaft, dann wird diese Sanierung von dort aus abgedeckt und der Käufer muss nicht zusätzlich für die Finanzierung dieser Sanierung Sorge tragen.

Dabei handelt es sich lediglich um einen kleinen! Auszug von Überlegungen. Solche und weitere Abklärungen sind unbedingt mit einer auf Vertragsrecht spezialisierten Kanzlei zu tätigen und es empfiehlt sich hier jedenfalls, eine Kanzlei mit umfangreicher Erfahrung im Vertragsrecht zu konsultieren.