



Immobilien : Beratung : Service

Das kleine Immobilienlexikon

**Mit freundlicher Empfehlung der adicio gmbh
Lohmühle 3, 57258 Freudenberg
www.adicio-immobilien.de**

Index

- I.** Kaufvertrag
- II.** Notar
- III.** Rechnungen
- IV.** Grundbuch
- V.** Die Finanzierung des Kaufpreises
- VI.** Übergang von Nutzen und Lasten
- VII.** Die Hausverwaltung
- VIII.** Wohngeld
- IX.** Nebenkostenvorauszahlungen des Mieters
- X.** Instandhaltungsrücklage
- XI.** Mietvertrag
- XII.** Mietzahlungen
- XIII.** Kautions
- XIV.** Steuerliche Betrachtungsweise
- XV.** Chancen und Risiken
- XVI.** Kurzlexikon

Sehr geehrte Kundin,
sehr geehrter Kunde,

wir gratulieren Ihnen zu Ihrer Entscheidung, bei Ihrem Vermögensaufbau und/oder Ihrer Vermögensplanung nicht auf den wichtigen Baustein Immobilie verzichten zu wollen. Gleichzeitig freuen wir uns, dass wir Sie für unser Angebot interessieren konnten und danken Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen.

Der Kauf einer Immobilie löst eine Folge von standardisierten Abläufen aus. Damit Sie stets den Überblick behalten können, entwickelten wir aus unseren Erfahrungen dieses „Lexikon“. Es soll Ihnen dazu dienen, Ihre Kapitalanlage von Anfang an richtig zu „installieren“.

Sollten Sie während dieser Phase Fragen haben, wenden Sie sich bitte an uns:

adicio gmbh
Lohmühle 3 - 5
57258 Freudenberg
Tel.: 02734 – 27 16 70
Fax: 02734 – 40 0 74
service@adicio-gruppe.de

Während der Beratung und dem Kauf einer Immobilie empfehlen wir, sich einen Ordner anzulegen, in dem übersichtlich alle Unterlagen, Formulare und jeglicher Schriftverkehr abgelegt werden kann, damit Sie zu keiner Zeit die Übersicht verlieren können. Sollte dies dennoch der Fall sein, stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Seite. Ebenso empfehlen wir, ein separates Bankkonto für die Immobilie anzulegen.

Wichtig: Die adicio ist lediglich Vermittler! Weder Behörden, Notare noch andere mögliche involvierte Dienstleister leiten relevante Unterlagen an uns weiter.

Gerne können Sie uns aber alle Dokumente, Rechnungen, Schriftverkehr etc. zuschicken. Wir führen dann eine Ihr Investment betreffende Spiegelakte und können Sie so auch nach dem Kauf bestmöglich unterstützen.

Auf Wunsch stellen wir Ihnen dazu einen eigenen „Cloud“-Ordner zu Verfügung.

Es ist natürlich unser Anspruch Ihnen einen reibungslosen Ablauf zu bieten. Dennoch müssen wir Sie aus Erfahrung schon heute darauf hinweisen, dass durch die Vielzahl an eingebundenen Personen und Schnittstellen nicht immer alles in geplanter Reihenfolge abläuft. Sollte es einmal an einer Stelle haken -die Ursachen können verschiedenster Art sein-, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne hilfreich zu Seite.

Wir freuen uns auf eine gute und langfristige Zusammenarbeit.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung, Anregungen zur Verbesserung unserer Arbeit nehmen wir gerne entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
Rainer Buchen
Geschäftsführer

I. Kaufvertrag

Ein Kaufvertrag zum Erwerb von Grund- und Wohneigentum muss von einem amtierenden Notar (Erklärung Punkt II) geschlossen werden. Er beinhaltet alle Regularien und Formalitäten, die Zug um Zug den Verkäufer in das Eigentum des Kaufpreises und den Käufer in das Eigentum von Grund und Boden bringen.

II. Notar

Der Notar ist für die Protokollierung des Kaufvertrages und regelmäßig auch für die anschließende Abwicklung auf Wunsch der Parteien tätig.

Die endgültige Fassung des Kaufvertrages wird den beteiligten Parteien vom Notar vorgelesen. Gleichzeitig überprüft der Notar die Personalien der Vertragsparteien. Nach der Verlesung des Kaufvertrages müssen erst der / die Verkäufer und anschließend der / die Käufer den Kaufvertrag unterschreiben. Anschließend unterschreibt der Notar den Kaufvertrag, womit dieser amtlich besiegelt ist.

Der Notar hat in der Regel die Aufgabe, alle zuständigen Ämter (z.B.

Grundbuchamt) und evtl. andere aus dem Kaufvertrag hervorgehenden Institutionen und / oder deren Zustimmung zu diesem Kaufvertrag einzuholen. Gleichzeitig kontrolliert der Notar, ob alle formalen Voraussetzungen vom Verkäufer erfüllt worden sind und ob die beteiligten Behörden dem Eigentumsübergang keine Einwendungen entgegen setzen.

Sind dann alle Voraussetzungen erfüllt, gibt der Notar den Kaufpreis an den

Verkäufer frei und der Käufer ist im Gegenzug im Grundbuch bereits neuer Eigentümer oder als neuer Eigentümer unwiderruflich vorgemerkt.

III. Rechnungen

Im Kaufvertrag wird vereinbart, ob der Verkäufer oder Käufer die Kosten, die mit der Beurkundung und Durchführung des Vertrages, sowie die mit der Bestellung und Eintragung der zur Kaufpreisfinanzierung erforderlichen Grundpfandrechte verbundenen Kosten, Gebühren, Auslagen und Steuern zu tragen hat.

a) Notarrechnung

Der Notar erhält eine Vergütung für die Beurkundung und Abwicklung des Kaufvertrages. Zusätzlich wird er bei Voll- und Teilfinanzierungen der Kaufpreissumme von der finanzierenden Bank beauftragt, im Grundbuch des Kaufobjektes die Grundpfandrechte zu Gunsten der Bank eintragen zu lassen. Die Kosten dieser Leistungen betragen ca. 1,5% – 2,5% der Kaufpreissumme.

b) Grundschuldbestellung

Wie unter III a) aufgeführt, sichert sich die finanzierende Bank in Höhe der Finanzierungssumme zuzüglich Zinsen in dem entsprechenden Grundbuch des Kaufobjektes ab. Damit kann das erworbene Objekt nur wieder verkauft werden, wenn die finanzierende Bank dem Verkauf zustimmt und somit ihre als Darlehen gewährten Gelder aus dem Wiederverkauf zurückerhält. Die Grundschuldbestellung zu Gunsten der finanzierenden Bank wird vom Notar durchgeführt.

c) Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer ist eine Steuer, die bei jedem Immobilienerwerb fällig wird. Die Grunderwerbsteuer beträgt je nach Bundesland in dem erworben wird i.d.R. zwischen 3,5% und 6,5 %, kann aber auch darüber liegen.

d) Gerichtskasse

Die Gerichtskasse ist der Rechnungsteller für Arbeiten die vom Grundbuchamt vollzogen werden. Der Kauf z. B. einer Wohnung führt automatisch zu Veränderungen im Grundbuch, der Eigentumswechsel muss dem Grundbuchamt angezeigt werden. Auch die vom Notar eventuell zu bestellenden Grundschulden zu Gunsten der finanzierenden Bank werden vom Grundbuchamt in dem entsprechenden Grundbuch vermerkt. Die Kosten für die Arbeit des Grundbuchamtes für alle vorzunehmenden Grundbuchänderungen belaufen sich auf ca. 0,75 % der Kaufpreissumme. Die jeweils an einem Kaufvertrag beteiligten Institutionen (z.B. Notar, Grundbuchamt, Finanzamt) stellen ihre Leistungen nach gesetzlich vorgeschriebenen Abrechnungstabellen in Rechnung. „Freundschaftspreise“ in Form von Rabatten gibt es nicht.

IV. Grundbuch

Ein Grundbuch ist das vom Grundbuchamt geführte öffentliche Verzeichnis der an Grundstücken eines bestimmten Bezirkes bestehenden Rechtsverhältnisse. Für jedes Grundstück (ausnahmsweise für mehrere Grundstücke), Erbbaurecht und Wohnungseigentum muss grundsätzlich ein Grundbuchblatt angelegt sein. Der Käufer einer Wohnung erwirbt in der Regel im gleichen prozentualen Verhältnis Wohnungsgröße zu Gesamtwohnfläche,

einen Grundstücksanteil. Dieser Miteigentumsanteil am Grundstück ist im Grundbuchblatt festgehalten, ebenso wie das Sondereigentum an der erworbenen Wohnung und / oder Garage. Das Grundbuchblatt besteht aus der Aufschrift, dem Bestandsverzeichnis (aus dem sich Lage, Wirtschaftsart, etc. ergeben) und drei Abteilungen.

Abteilung 1:

Eigentümer und dinglicher Eigentümererwerbsgrund

Abteilung 2:

Grundstücksrechte und deren Belastungen (z.B. Wegerecht zu einem anderen sonst nicht zu erreichenden Grundstück), ferner relative Verfügungsbeschränkungen des Eigentümers (z.B. ein Stromversorger hat seine Kabel unter der Erde des Grundstücks laufen), sowie Vormerkung und Widerspruch (z.B. der Erwerber einer Wohnung wird schnellstmöglich in dem entsprechenden Grundbuchblatt eine so genannte Auflassungsvormerkung erhalten, damit ausschließlich ihm nach Vollzug des Kaufvertrages das Eigentum zugeführt werden kann).

Abteilung 3: Grundpfandrechte(s.IIIa+b) sowie deren Belastungen und Beschränkungen.

Zu jedem Grundbuch werden Grundakten geführt. Grundbuch und Grundakten kann jeder einsehen, der ein berechtigtes Interesse nachweisen kann, z.B. Sie als Eigentümer Ihrer Wohnung.

V. Finanzierung des Kaufpreises

Der Erwerb einer Immobilie als Kapitalanlage wird aus unseren Erfahrungen überwiegend teilweise oder ganz über ein Kreditinstitut finanziert. Deshalb vermitteln wir unseren Interessenten auf Wunsch beim Kauf einer Immobilie einen Finanzierungspartner.

Verpflichtungen aus den Darlehensverträgen zwischen Käufern und Kreditinstituten sind nicht ohne Zustimmung aller betreffenden Parteien übertragbar. Für die finanzierende Bank dient die Immobilie als Sicherheit. Wir weisen darauf hin, dass die Bank das Darlehen nicht nur mit der zu erwerbenden Immobilie selbst besichert, sondern dass zusätzlich die persönliche Bonität des Erwerbers für die Darlehenszusage von entscheidender Bedeutung ist.

VI. Übergang von Nutzen und Lasten

Der Übergang von Nutzen und Lasten ist im Kaufvertrag vereinbart. An diesem Tag tritt der neue Eigentümer in alle vom Voreigentümer erworbenen Rechte und Pflichten der Wohnung ein. An diesem Tag tritt der künftige Eigentümer im Innenverhältnis zum bisherigen Eigentümer in alle vom bisherigen Eigentümer erworbenen Rechte und Pflichten der Immobilien ein. Ab diesem Tag können Sie an Stelle des Verkäufers in der Eigentümergemeinschaft mitbestimmen und gegenüber dem Mieter an Stelle des Verkäufers auftreten.

Umgekehrt sind Sie beispielsweise aber auch verpflichtet, Entscheidungen der Eigentümergemeinschaft mitzutragen und eventuelle Schäden an Ihrem Sondereigentum, also Ihre Wohnung, auf Ihre Kosten beseitigen zu lassen. Sind an dem festgelegten Datum für den Übergang von Nutzen und Lasten noch nicht alle Voraussetzungen des Kaufvertrages erfüllt (z.B. Grundbucheintragungen fehlen, Kaufpreis ist noch nicht eingegangen), wird der Übergangstag auf den Zeitpunkt verschoben, an dem dies der Fall ist.

VII. Die Hausverwaltung

a) Allgemeines

Die Eigentümer einer jeden Immobilie, welche in Sondereigentum durch eine Teilungserklärung aufgeteilt ist und mehr als einen Eigentümer hat, sollten eine Hausverwaltung bestellen. Dabei ist es wichtig, dass diese professionell arbeitet und somit aktiv durch Pflege und Planung das Objekt in seiner Werthaltigkeit erhält oder sogar steigert.

Die Hausverwaltung hat neben den gesetzlichen Vorschriften den Interessen der Eigentümergemeinschaftsmehrheit zu folgen. Ihre Aufgaben erstrecken sich auf alle Bereiche, die die Eigentümergemeinschaft betreffen. Das Gemeinschaftseigentum, etc., nicht aber auf das Sondereigentum, sprich Ihre Wohnung. Hier tragen Sie alle Verantwortung allein.

Professionelle Hausverwaltungen bieten heute bereits schon Sonderverwaltungsverträge an, in denen sie Kapitalanlegern die ganze Verwaltungsarbeit der erworbenen Wohnung gegen einen mtl. Festbetrag zusätzlich abnehmen.

Bei den von uns angebotenen Immobilien ist i.d.R. bereits eine Verwaltung bestimmt worden.

In regelmäßigen Abständen kommen die Eigentümer auf schriftliche Einladung der Hausverwaltung zu einer Eigentümerversammlung zusammen. Bei diesen Versammlungen werden wichtige Punkte, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, besprochen. Sie können selbst teilnehmen oder sich durch Erteilung einer Vollmacht vertreten lassen.

b) Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan wird in der Regel von der Hausverwaltung für den Zeitraum von 12 Monaten aufgestellt. Er beinhaltet kalkulatorisch alle zu erwartenden Kosten für das Wirtschaftsjahr (z.B. Heizung, Müllabfuhr, Verwaltergebühr, etc.). Nach Erfassung der gesamten zu erwartenden Kosten wird der Betrag nach verschiedenen Schlüsseln auf jede Wohnung aufgeteilt und in zwölf Teile geteilt. Daraus ergibt sich für jede Wohnung ein monatlicher Betrag, welcher in die Eigentümergemeinschaftskasse einbezahlt und von der Hausverwaltung überwacht wird. Die anfallenden Rechnungen für die Eigentümergemeinschaft werden aus diesem „Topf“ beglichen. Im Sprachgebrauch nennt man diesen monatlichen Betrag „Wohngeld“ (s. hierzu Punkt VIII).

c) Nebenkostenabrechnung

Nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres wird von der Hausverwaltung eine Nebenkostenabrechnung für die Eigentümergemeinschaft erstellt. In dieser sind alle tatsächlichen in dem vergangenen Wirtschaftsjahr angefallenen Kosten erfasst. Nach verschiedenen Schlüsseln wird der errechnete Gesamtbetrag auf die einzelnen Wohnungen aufgeteilt. Anschließend werden diesem Betrag die eingezahlten Wohngelder (s. Punkt VIII) gegengerechnet. Eventuelle Unterdeckungen müssen nachgezahlt werden, Guthaben werden wiedererstattet oder der Rücklage zugeführt. Jeder Eigentümer erhält die gesamte Nebenkostenabrechnung und muss dieser auf der nächsten Eigentümerversammlung zustimmen oder diese anfechten. Erst dann ist die Hausverwaltung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr entlastet.

VIII. Wohngeld

Die Höhe des Wohngeldes ergibt sich aus dem aktuellen Wirtschaftsplan (s. Punkt II b + c). Im Mietvertrag ist üblicherweise geregelt, welche Kosten der Mieter aus dem Wirtschaftsplan zu tragen hat. Hierbei sind auch gesetzliche Vorschriften zu beachten. In der Regel leistet der Mieter neben seiner Kaltmiete eine monatliche Nebenkostenvorauszahlung. Gewöhnlich auf den Mieter zu übertragende Kosten sind dabei Heizung, Strom, Wasser, Grundsteuer etc. Der Eigentümer hingegen trägt in der Regel Instandhaltungsrücklage, Hausverwaltungsgebühr, Bankspesen, Rechtskosten und allgemeine Reparaturen selbst.

Die Kosten, die auf den Mieter übertragen werden können, werden als „umlagefähige Kosten“ bezeichnet, alle anderen Kosten gelten als „nicht umlagefähig“.

Aus der Nebenkostenabrechnung (s. Punkt VII c) durch die Hausverwaltung kann der Wohnungseigentümer mit seinem Mieter das abgelaufene Wirtschaftsjahr in Bezug auf alle umlagefähigen Nebenkosten abrechnen. Dabei stellt er die angefallenen Kosten den vom Mieter geleisteten Nebenkostenvorauszahlungen gegenüber. Eventuelle Überschüsse schreibt der Eigentümer dem Mieter gut, Unterdeckungen werden dem Mieter in Rechnung gestellt. Wichtig zu wissen ist dabei, dass der Eigentümer dem Mieter eine Nebenkostenabrechnung erteilen muss. Er muss dies in einer bestimmten Form und innerhalb einer bestimmten Frist tun.

IX. Nebenkostenvorauszahlungen des Mieters

Bitte lesen Sie hierzu Punkt VIII Wohngeld.

X. Instandhaltungsrücklage

Um den Wohnwert des Objektes, in dem Sie eine Wohnung erwerben wollen, weitest möglich zu erhalten, bedarf es einer sorgfältigen Instandhaltung. Abnutzung und insbesondere Schäden am Gemeinschaftseigentum müssen die Eigentümer tragen. Damit es nicht zu Überraschungen kommt, wird eine Instandhaltungsrücklage gebildet.

Eine gute Hausverwaltung plant größere Reparaturen und Modernisierungen lange im Voraus, damit die daraus entstehenden Kosten ohne weitere Belastungen der Eigentümer aus der Instandhaltungsrücklage gezahlt werden können. Die Höhe der Zahlungen in die Instandhaltungsrücklage können Sie dem aktuellen Wirtschaftsplan (s. Punkt VII b) entnehmen.

Zahlungen in die Instandhaltungsrücklage können von Einzelnen nicht und von der Eigentümergemeinschaft nur zweckgebunden entnommen werden. Beim Verkauf der Wohnung fallen die bereits gezahlten und nicht verbrauchten Gelder an den neuen Eigentümer.

XI. Mietvertrag

Oftmals tritt man beim Erwerb einer Wohnung in einen bestehenden Mietvertrag ein. Viele Rechte und Pflichten im Verhältnis Mieter und Vermieter sind in diesem Vertrag geregelt. Weitere Regelungen, die zwischen Mieter und Vermieter zwingend zu beachten sind, hat der Gesetzgeber in verschiedenen Gesetzen wie beispielsweise dem bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und dem Gesetz über die Miethöhe (MHG) geregelt. Schließlich gibt es eine Vielzahl von gerichtlichen Entscheidungen darüber, was zwischen Mieter und Vermieter zu gelten hat.

XII. Mietzahlungen

In der Regel setzen sich die monatlichen Mietzahlungen des Mieters an den Eigentümer aus der Kaltmiete und den Nebenkostenvorauszahlungen (s. Punkt VIII) zusammen.

XIII. Kautio

Heute ist es bei Abschluss eines Mietvertrages üblich, als Mieter beim Eigentümer zwei Monatsmieten als Kautio zu hinterlegen. Dieser muss die Kautio verzinslich und sicher anlegen (z.B. Sparbuch) bis das Mietverhältnis beendet wird. Sollte dem Eigentümer die Wohnung im vertraglich einwandfreien Zustand zurückgegeben werden, erhält der Mieter seine Kautio nebst Zinsen zurück. Bei älteren Mietverträgen ist eine Kautionszahlung nicht üblich gewesen. Deshalb empfiehlt es sich, beim Mieter oder Voreigentümer anzufragen, ob eine Kautio gezahlt wurde. Besitzt der Voreigentümer eine Kautio, muss der Mieter zustimmen, damit diese an den neuen Eigentümer übertragen werden kann.

XIV. Steuerliche Betrachtung

Der Immobilienerwerb kann Subventionen durch den Gesetzgeber in Form von Steuerersparnissen mit sich bringen. Eine steuerliche Beratung durch unser Unternehmen oder unsere Vertriebspartner ist grundsätzlich ausgeschlossen. Nach den gesetzlichen Vorschriften dürfen nur Steuerberater solche Beratung leisten.

Die für den Erwerb einer Immobilie zutreffenden steuerlichen Wirkungen können nur in Zusammenhang mit einem Steuerberater ermittelt werden; nicht zuletzt auch deshalb, weil die mögliche Steuerersparnis von vielen Faktoren abhängig ist.

Ein Veräußerungsgewinn bleibt nach der derzeitigen Rechtslage in vollem Umfang steuerfrei, sofern die Immobilie zum Privatvermögen des Erwerbers gehört und die Veräußerung mindestens zehn Jahre nach dem Übergang von Nutzen und Lasten an Sie erfolgt.

Aus den gleichen Gründen ist ein eventuell entstehender Veräußerungsverlust mit anderen positiven Einkünften nicht verrechenbar.

Eine Veräußerung innerhalb der Zehnjahresfrist kann zu einem so genannten Spekulationsgewinn führen, sofern die Immobilie höher veräußert als angekauft wird. Werden mehrere Objekte innerhalb eines kürzeren Zeitraums veräußert, kann dies zur Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels und zur Steuerpflicht (auch außerhalb der Spekulationsfrist) führen.

XV. Chancen und Risiken

Der Immobilienerwerb ist als mittel- bis langfristige Kapitalanlage zu betrachten. Kurzfristige Spekulationsgewinne sollte man nicht erwarten, da auch Immobilienpreise Schwankungen unterliegen und die Erwerbsnebenkosten (z.B. Notarkosten, Grunderwerbsteuer) erst abgebaut werden müssen.

Die Mieteinnahmen können ebenfalls Schwankungen unterliegen. Es kann deshalb möglich sein, dass im Falle einer Neuvermietung die Kaltmiete aus dem vorherigen Mietvertrag nicht wieder erzielt werden kann.

Das Wohngeld kann sich in der Höhe verändern, indem sich der Wirtschaftsplan ändert.

Die Mieteinnahmen und Steuerbegünstigungen decken in der Regel nicht die Belastungen aus der Finanzierung (Zins und Tilgung) und den nicht umlagefähigen Nebenkosten (s. Punkt VIII). Die Differenz ist vom Erwerber zu tragen. Wir erstellen unsere Berechnungsbeispiele nach Ihren Vorgaben sorgfältig und gewissenhaft. Eine Haftung für die Ihnen tatsächlich entstehenden Aufwendungen für den Erwerb der Immobilien und damit für das wirtschaftliche Gesamtergebnis können wir aber nicht übernehmen. Gründe hierfür sind u.a. Vermietbarkeit, Zinssatz nach Ende der ersten Zinsbindung, Wertentwicklung der Immobilie, Entwicklung der Immobilie, Entwicklung des Standortes, steuerliche Gesetzgebung, Einkommensentwicklung.

Schließlich müssen wir darauf hinweisen, dass unsere Service-Angebote unverbindlich sind und nicht im Zusammenhang mit der Vermittlung einer Wohnung durch uns stehen. Vielmehr möchten wir mit unseren Service-Angeboten unseren Kunden für das uns entgegengebrachte Vertrauen, eine Immobilie über uns erworben zu haben, danken, und hoffen, dass unsere Kunden uns und unseren Service weiterempfehlen.

Haftungsausschluss:

Die hier zusammengetragenen Informationen sind nach besten Wissen und Gewissen recherchiert worden. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir allerdings nicht. Eine Weitergabe, Vervielfältigung und Veröffentlichung ist nicht gestattet.

XVI. Kurzlexikon

Eigentümerversammlung

Einheitswert

Gemeinschaftseigentum

Grundbesitzabgaben

Grundsteuer

Gutacherausschuss

Miteigentumsanteile

Sondereigentum

Teilungserklärung

Eigentümerversammlung:

Eine Eigentümerversammlung wird normalerweise einmal jährlich von der Hausverwaltung einberufen. In dieser werden Beschlüsse über den ordnungsgemäßen Gebrauch des Gemeinschafts- und Sondereigentums sowie die ordnungsgemäße Verwaltung getroffen.

Einheitswert:

Der Einheitswert schafft einen einheitlichen Steuerwert zur Feststellung der Besteuerungsgrundlagen für die Vermögens-, Erbschafts-, Grund- und Gewerbesteuer nach einheitlichen Bewertungsgrundsätzen. Das Verfahren ist in der Abgabeverordnung geregelt. Der Einheitswert stellt lediglich eine abstrakte Bemessungsgröße dar und sagt wenig über den tatsächlichen Wert einer Immobilie aus.

Gemeinschaftseigentum:

Zum Gemeinschaftseigentum zählen das Grundstück, die erforderlichen Teile für Bestand und Sicherheit des Hauses (z.B. Dach, tragende Wände und Decken), die dem gemeinschaftlichen Gebrauch des Hauses dienende Einrichtungen (z.B. Treppenhaus und Trockenräume) sowie Fassade des Hauses. Für bestimmte Räume und Flächen können Sondernutzungsrechte ausgesprochen werden.

Grundbesitzabgaben:

Das zuständige Stadtsteueramt der Stadtverwaltung erhebt für jeden Grundbesitz jährliche Abgaben in Form von Steuern und Gebühren.

Diese Abgaben sind unter anderem:

1. Grundsteuer (siehe *Grundsteuer*)
2. Gebühren für z.B. Abfallbeseitigung
Straßenreinigung
Entwässerung
Abwasserabgaben
Schlammabfuhr
Kleineinleiterabgabe
Sondernutzung

Je nach Mietvertragsgestaltung sind die Kosten umlagefähig.

Die Veranlagung zur Grundbesitzabgabe wird Ihnen mit dem *Bescheid über Grundbesitzabgaben* mitgeteilt.

Grundsteuer:

Die Grundsteuer gehört neben der Gewerbesteuer zu den Realsteuern, die den Gemeinden zufließen. Steuergegenstand sind Grundstücke, deren Erhebung aufgrund des Grundsteuergesetzes vom 07.08.1973 (mit Änderung) erfolgt. Die Grundsteuer wird jährlich von der Gemeinde festgelegt.

Bei der Erhebung der Grundsteuer ist der Einheitswert des betreffenden Grundstücks Ausgangspunkt der Berechnung von dem mit Hilfe einer Steuermesszahl der Grundsteuermessbetrag multipliziert die Gemeinde mit ihrem Hebesatz und ermittelt so die jährliche Grundsteuer.

Gutachterausschuss:

Die Notare übersenden dem Gutachterausschuss Ausfertigungen aller Grundstückskaufverträge, die gesammelt und dann ausgewertet werden (§ 195 Absatz 1 des Baugesetzbuches).

Die Auswertungsergebnisse sind eine wesentliche Grundlage für die Erstellung von Verkehrswertgutachten, die für die verschiedensten Zwecke, wie An- und Verkäufe, Erbauseinandersetzung usw., beim Gutachterausschuss beantragt werden.

Aufgrund des gesammelten Materials werden Statistiken über den Grundstücksmarkt erstellt und erforderliche Daten für die Wertermittlung abgeleitet. Zur Durchführung der dem Gutachterausschuss gesetzlich obliegenden Kaufpreisauswertung erhalten Sie einen Fragebogen, den Sie nach § 197 (1) BauGB ausgefüllt zurücksenden müssen.

Miteigentumsanteile:

Die Miteigentumsanteile bestimmen, wie viel dem Eigentümer neben dem Sondereigentum anteilig am Gemeinschaftseigentum gehört. Die Anteile richten sich in der Regel nach dem Verhältnis der Größe der einzelnen Wohnung zur Gesamtgröße.

Sondereigentum:

Zum Sondereigentum gehören die abgeschlossene Wohnung und gegebenenfalls der Keller- und / oder Bodenraum, sowie die Installationen, soweit sie verändert, eingefügt oder beseitigt werden können, ohne dass dadurch das Gemeinschaftseigentum oder ein anderes Sondereigentum beeinflusst wird.

Teilungserklärung:

In einer Teilungserklärung werden die Miteigentumsanteile festgelegt, das Sonder- und Gemeinschaftseigentum genau abgegrenzt und durch die Gemeinschaftsordnung weitere Regelungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander getroffen.