

## **Auslagen bei der Eigentumsübertragung: Ein umfassender Leitfaden**

### **Einleitung**

Auslagen bei der Eigentumsübertragung sind ein entscheidender Aspekt des Immobilientransaktionsprozesses und beinhalten zusätzliche Kosten, die im Namen des Käufers oder Verkäufers an Dritte gezahlt werden. Diese Kosten sind von den Gebühren des Eigentumsüberträgers getrennt und decken verschiedene notwendige Prüfungen, Recherchen und rechtliche Anforderungen ab. Dieser umfassende Leitfaden bietet einen detaillierten Einblick in Auslagen bei der Eigentumsübertragung und hilft Ihnen zu verstehen, was sie sind, warum sie erforderlich sind und wie sie sich auf die Gesamtkosten der Eigentumsübertragung auswirken.

### **1. Auslagen bei der Eigentumsübertragung verstehen**

#### **a. Definition**

- Auslagen bei der Eigentumsübertragung beziehen sich auf die Auslagen, die Eigentumsüberträger im Namen ihrer Kunden während des Immobilientransaktionsprozesses aus eigener Tasche tragen. Diese Kosten sind unerlässlich, um sicherzustellen, dass die Transaktion gesetzeskonform ist und dass der Käufer über alle erforderlichen Informationen über die Immobilie verfügt.

#### **b. Bedeutung**

- Auslagen sind entscheidend, da sie verschiedene Prüfungen und rechtliche Anforderungen abdecken, die sowohl den Käufer als auch den Verkäufer bei einer Immobilientransaktion schützen. Sie helfen dabei, potenzielle Probleme mit der Immobilie aufzudecken, wie etwa nicht bezahlte Steuern, Planungsbeschränkungen oder Umweltrisiken.

### **2. Übliche Auslagen für Eigentumsübertragungen**

#### **a. Grundbuchgebühren**

- **Zweck:** An das Grundbuchamt zu zahlen, um den neuen Eigentümer der Immobilie und alle damit verbundenen Änderungen zu registrieren.
- **Kosten:** Variieren je nach Immobilienpreis und Registrierungsmethode (online oder auf Papier).

#### **b. Recherchen bei lokalen Behörden**

- **Zweck:** Überprüfung auf Planungsprobleme, Bauaufsichtsgeschichte, Autobahninformationen und andere lokale Angelegenheiten, die die Immobilie betreffen.
- **Kosten:** Normalerweise zwischen 100 und 200 £, können aber je nach Standort variieren.

#### **c. Recherchen zu Wasser und Abwasser**

- **Zweck:** Bestätigung, ob die Immobilie an die öffentliche Wasserversorgung und das Abwassersystem angeschlossen ist.
  - **Kosten:** Ungefähr 50 bis 100 £.
  - d. **Recherchen zu Umweltfragen**
    - **Zweck:** Identifizierung potenzieller Umweltrisiken wie Überschwemmungen, Kontamination und Bodensenkungen.
    - **Kosten:** Etwa 30 bis 60 £.
  - e. **Haftungssuche für Chorreparaturen**
    - **Zweck:** Überprüfen, ob der Eigentümer verpflichtet ist, sich an den Reparaturkosten der örtlichen Pfarrkirche zu beteiligen.
    - **Kosten:** Normalerweise etwa 20 bis 30 £.
  - f. **Insolvenzsuche**
    - **Zweck:** Sicherstellen, dass der Käufer nicht insolvent ist, was die Sicherheit des Hypothekengebers beeinträchtigen könnte.
    - **Kosten:** Normalerweise etwa 2 bis 4 £ pro Person.
  - g. **Eigentumsurkunden**
    - **Zweck:** Einholen der rechtlichen Dokumente, die das Eigentum des Verkäufers an der Immobilie belegen.
    - **Kosten:** Variiert, aber normalerweise eine geringe Gebühr.
  - h. **Gebühr für telegrafische Überweisung**
    - **Zweck:** Eine Gebühr für die elektronische Überweisung von Geldern, insbesondere für die Tilgung der Hypothek des Verkäufers oder die Überweisung des Kaufpreises.
    - **Kosten:** Normalerweise zwischen 20 und 50 £.
  - i. **Stempelsteuer (SDLT)**
    - **Zweck:** Eine Steuer, die an den Staat für Immobilientransaktionen über einem bestimmten Wert gezahlt wird.
    - **Kosten:** Variieren je nach Kaufpreis und aktuellen Steuersätzen.
- 3. Zusätzliche Auslagen**
- a. **Verwaltungsgebühren**
    - **Zweck:** Gilt für Pachtgrundstücke und deckt die Kosten für die Einholung von Informationen von der Verwaltungsgesellschaft über Servicegebühren und Grundmiete.
    - **Kosten:** Variieren je nach Gebühren der Verwaltungsgesellschaft.
  - b. **Bergbaurecherchen**
    - **Zweck:** Um zu prüfen, ob die Immobilie von früheren Bergbauaktivitäten betroffen ist.
    - **Kosten:** Normalerweise etwa 25 bis 50 £.
  - c. **Grundschuldrecherche**
    - **Zweck:** Um sicherzustellen, dass keine rechtlichen Beschränkungen oder Belastungen für die Immobilie vorliegen.
    - **Kosten:** Normalerweise etwa 2 bis 4 £ pro Suche.
  - d. **Planungs- und Bauvorschriftenrecherche**

- **Zweck:** Um die Einhaltung von Baugenehmigungen und Bauvorschriften zu überprüfen.
- **Kosten:** Etwa 20 bis 50 £.

#### 4. Verwaltung der Auszahlungskosten

##### a. Aufschlüsselung anfordern

- **Transparenz sicherstellen:** Bitten Sie Ihren Notar um eine detaillierte Aufschlüsselung aller erwarteten Auszahlungen, bevor der Prozess beginnt.
- **Budgetierung:** Verwenden Sie diese Aufschlüsselung, um die Gesamtkosten der Eigentumsübertragung genau zu budgetieren.

##### b. Angebote vergleichen

- **Preisvergleich:** Holen Sie Angebote von mehreren Notaren ein, um die Auszahlungskosten zu vergleichen, da diese variieren können.
- **Inklusivleistungen verstehen:** Stellen Sie sicher, dass Angebote alle potenziellen Auszahlungen enthalten, um unerwartete Kosten zu vermeiden.

##### c. Gebühren aushandeln

- **Nach Rabatten fragen:** Einige Notaren bieten möglicherweise Rabatte an oder verhandeln über bestimmte Auszahlungsgebühren, insbesondere wenn Sie sie auch für andere Rechtsdienstleistungen nutzen.
- **Pauschalangebote:** Suchen Sie nach Notarfirmen, die Pauschalangebote anbieten, bei denen Auszahlungen zu einem einzigen, wettbewerbsfähigen Preis gebündelt sind.

#### 5. Häufig gestellte Fragen

##### a. Was sind Auszahlungen bei der Eigentumsübertragung?

- Auslagen sind Kosten Dritter, die Notaren im Auftrag ihrer Kunden entstehen, um die Immobilientransaktion abzuschließen.

##### b. Kann ich die Auslagenkosten senken?

- Während einige Auslagen fest sind, können Sie die Gesamtkosten senken, indem Sie Angebote vergleichen und die Gebühren mit Ihrem Notar aushandeln.

##### c. Sind Auszahlungen erstattungsfähig?

- Auszahlungen sind in der Regel nicht erstattungsfähig, da sie an Dritte gezahlt werden. Wenn eine Transaktion jedoch vorzeitig scheitert, können einige im Voraus bezahlte Recherchen nach Ermessen des Notars erstattet werden.

##### d. Woher weiß ich, ob eine Auszahlung notwendig ist?

- Ihr Notar sollte die Notwendigkeit jeder Auszahlung und ihre Rolle bei der Gewährleistung einer rechtlich einwandfreien Transaktion erklären.

#### Fazit

Auszahlungen im Rahmen der Eigentumsübertragung sind ein wesentlicher Bestandteil des Immobilientransaktionsprozesses und umfassen verschiedene Prüfungen, Recherchen und rechtliche Anforderungen. Wenn Sie diese Kosten und ihre Zwecke verstehen, können Sie Ihr Budget genau planen und eine reibungslosere Transaktion gewährleisten. Indem Sie detaillierte Aufschlüsselungen anfordern, Angebote vergleichen und Gebühren aushandeln, können Sie die Gesamtkosten im Zusammenhang mit Auszahlungen im Rahmen der Eigentumsübertragung verwalten und möglicherweise senken.