

immobilienmontenegro.me

Leitfaden zum Immobilienkauf in Montenegro

Schritte, Kosten und Anforderungen

JUNI 2026

Der Kauf einer Immobilie in Montenegro ist ein relativ einfacher und verständlicher Prozess. Wir tun alles, damit der Kauf für Sie so reibungslos, sicher und unkompliziert wie möglich verläuft. Dieser Leitfaden beschreibt die wichtigsten Schritte des Immobilienkaufs, die damit verbundenen Kosten sowie die Anforderungen, die beim Erwerb einer Immobilie in Montenegro zu beachten sind.

Kaufprozess

1 Auswahl der Immobilie

Sobald Sie sich für eine Immobilie entschieden haben, die Sie erwerben möchten, unterstützen wir Sie bei den Verhandlungen mit dem Verkäufer und helfen dabei, einen Kaufpreis zu vereinbaren, der für beide Parteien akzeptabel ist.

2 Beauftragung eines Rechtsanwalts

Wir empfehlen Ihnen ausdrücklich, einen unabhängigen, in Montenegro zugelassenen Rechtsanwalt zu beauftragen, der Ihre Interessen während des gesamten Kaufprozesses vertritt.

Der Rechtsanwalt wird:

- ✓ die Eigentumsunterlagen und den rechtlichen Status der Immobilie eingehend prüfen;
- ✓ mögliche rechtliche Risiken analysieren und Sie darüber informieren;
- ✓ den Kaufvertrag vorbereiten und mit der Gegenseite abstimmen;
- ✓ die notarielle Beurkundung der Transaktion organisieren;
- ✓ Sie bei der Zahlung der Grunderwerbsteuer unterstützen.

Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne eine Liste bewährter und von uns empfohlener Rechtsanwälte zur Verfügung.

3 Reservierungsvertrag und Anzahlung

Nach Einigung über die wesentlichen Vertragsbedingungen wird in der Regel ein Reservierungsvertrag (Reservation Agreement) unterzeichnet und eine Anzahlung geleistet, mit der die Immobilie reserviert und vom Markt genommen wird.

In der Regel wird die Anzahlung von der Immobilienagentur verwahrt und dient beiden Vertragsparteien als Sicherheit für die Erfüllung ihrer Verpflichtungen. Tritt eine der Parteien ohne einen im Vertrag vorgesehenen Grund vom Kauf zurück, kann die Anzahlung gemäß den Bestimmungen des Reservierungsvertrags einbehalten werden.

4 Vorbereitung des Kaufvertrags

Der Kaufvertrag wird vom Notar erstellt und zwischen Käufer und Verkäufer abgestimmt, in der Regel über deren Rechtsanwälte.

5 Unterzeichnung des Kaufvertrags

Der Kaufvertrag muss vor einem Notar in Montenegro unterzeichnet werden.

Der Vertrag kann unterzeichnet werden:

- ✓ persönlich durch den Käufer; oder
- ✓ durch den Rechtsanwalt des Käufers, der auf Grundlage einer ordnungsgemäß ausgestellten Vollmacht handelt.

Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt über das Notaranderkonto (Treuhandkonto des Notars) gemäß dem im Kaufvertrag vereinbarten Zahlungsplan.

6 Eintragung des Eigentums

Sobald der Verkäufer den vollständigen Kaufpreis erhalten hat, übermittelt der Notar den Kaufvertrag an das Katasteramt zur Eintragung des Eigentumsübergangs.

Nach Abschluss der Eintragung erhalten Sie einen aktualisierten Grundbuchauszug (List nepokretnosti), in dem Sie als eingetragener Eigentümer ausgewiesen sind.

Wichtiger Hinweis

Nach dem Familiengesetz Montenegros gilt eine während der Ehe erworbene Immobilie grundsätzlich als gemeinsames Eigentum beider Ehegatten, unabhängig davon, welcher Ehegatte im Kataster als Eigentümer eingetragen ist. Ausnahmen sind möglich, wenn die Eigentumsverhältnisse durch einen Ehevertrag geregelt sind oder wenn es sich um das persönliche Eigentum eines Ehegatten handelt, beispielsweise aufgrund einer Erbschaft, Schenkung oder eines anderen gesetzlich anerkannten Erwerbsgrundes. Dies ist insbesondere bei einem späteren Verkauf der Immobilie von Bedeutung, da selbst dann, wenn nur ein Ehegatte als Eigentümer im Kataster eingetragen ist, für den Verkauf die notariell beglaubigte Zustimmung des anderen Ehegatten erforderlich sein kann.

Vollmacht (Power of Attorney, POA)

Der Kaufvertrag muss vor einem Notar in Montenegro unterzeichnet werden. Falls Sie nicht persönlich anwesend sein können, kann Ihr Rechtsanwalt den Vertrag in Ihrem Namen auf Grundlage einer Vollmacht unterzeichnen.

Wenn möglich, ist es am einfachsten, die Vollmacht zu erstellen, solange Sie sich noch in Montenegro befinden.

Falls Sie sich im Ausland befinden, wird Ihr Rechtsanwalt den Text der Vollmacht vorbereiten. Anschließend muss das Dokument:

- ✓ in Ihrem Heimatland notariell beglaubigt werden;
- ✓ in den meisten Fällen mit einer Apostille versehen werden;
- ✓ im Original per Kurierdienst (z. B. DHL, FedEx usw.) nach Montenegro geschickt werden.

Wir empfehlen Ihnen, sich bei Ihrem Rechtsanwalt zu erkundigen, welche Anforderungen in Ihrem Heimatland gelten, da diese je nach Land unterschiedlich sein können.

Was ist eine Apostille?

Eine Apostille ist eine internationale Beglaubigung, die die Echtheit eines öffentlichen Dokuments bestätigt und dessen Anerkennung in einem anderen Staat ermöglicht, der Vertragspartei des Haager Übereinkommens ist.

Die Apostille wird in dem Land ausgestellt, in dem das Dokument ausgestellt wurde. Je nach den gesetzlichen Bestimmungen des jeweiligen Staates wird sie von Gerichten, dem Justizministerium, dem Außenministerium oder einer anderen zuständigen Behörde erteilt.



Kaufnebenkosten

Zusätzlich zum vereinbarten Kaufpreis der Immobilie sollte der Käufer die folgenden wesentlichen Erwerbsnebenkosten berücksichtigen.

Kosten für den Rechtsanwalt

Die Kosten für eine umfassende rechtliche Begleitung des Immobilienkaufs beginnen in der Regel ab **1.500 Euro** und hängen von der Komplexität der Transaktion sowie vom Wert der zu erwerbenden Immobilie ab.

Zum Leistungsumfang gehören in der Regel:

- ✓ Prüfung des Eigentumsrechts und des rechtlichen Status der Immobilie;
- ✓ Identifizierung möglicher rechtlicher Risiken;
- ✓ Erstellung und Abstimmung des Kaufvertrags;
- ✓ Eintragung des Eigentumsrechts;
- ✓ Unterstützung bei der Zahlung der Grunderwerbsteuer.

Notarkosten

Die Höhe der Notarkosten richtet sich nach dem Wert des Kaufvertrags.

Position (Beispiel bei einem Preis von 200.000 Euro)	Betrag
Notargebühr	ca. 720 Euro
Gebühr für das Notaranderkonto (Treuhandkonto)	ca. 700 Euro
Gesamte Notarkosten	ca. 1.420 Euro

Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne die offizielle, in Montenegro geltende Notargebührenordnung zur Verfügung.

Kosten für den gerichtlich beeidigten Dolmetscher

Ist eine der Vertragsparteien ausländischer Staatsbürger und spricht kein Montenegrinisch, muss bei der Unterzeichnung des Kaufvertrags ein gerichtlich beeidigter Dolmetscher anwesend sein.

Die ungefähren Kosten betragen:

- ✓ schriftliche Übersetzung des Kaufvertrags: ca. 20 Euro pro Seite;
- ✓ mündliche Verdolmetschung bei der Vertragsunterzeichnung vor dem Notar: 50 Euro pro Stunde.

Die Gesamtkosten für die Dolmetscherleistungen liegen in der Regel zwischen 120 und 200 Euro, abhängig vom Umfang der zu übersetzenden Unterlagen.

Sonstige Verwaltungskosten

Im Rahmen der Kaufabwicklung können weitere kleinere Verwaltungskosten anfallen (z. B. für die Beschaffung von Dokumenten, Registrierungsgebühren usw.). Diese belaufen sich in der Regel auf nicht mehr als 100 Euro.

Montenegro Prospects erhebt keine Provision vom Käufer.

Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird von der Steuerverwaltung Montenegros festgesetzt und richtet sich in der Regel nach dem im Kaufvertrag angegebenen Kaufpreis.

Derzeit gelten folgende Steuersätze:

Immobilienwert	Steuersatz
bis 150.000 Euro	3 % des Immobilienwertes
von 150.001 bis 500.000 Euro	4.500 Euro + 5 % des Betrags über 150.000 Euro
über 500.000 Euro	22.000 Euro + 6 % des Betrags über 500.000 Euro

Berechnungsbeispiel - bei einem Immobilienwert von 250.000 Euro

$4.500 \text{ Euro} + 5 \% \times (250.000 - 150.000)$

$= 4.500 \text{ Euro} + 5.000 \text{ Euro}$

= 9.500 Euro

Bitte beachten Sie: Beim Erwerb bestimmter Neubauimmobilien, die direkt vom Bauträger gekauft werden, fällt keine Grunderwerbsteuer an, da die Mehrwertsteuer (VAT) bereits im Kaufpreis enthalten ist. Ihr Rechtsanwalt wird Sie darüber informieren, ob diese Steuerbefreiung auf die von Ihnen gewählte Immobilie Anwendung findet.

Jährliche Grundsteuer

Nach der Eintragung Ihres Eigentumsrechts sind Sie verpflichtet, die jährliche Grundsteuer zu entrichten.

Die Höhe der Steuer hängt ab von:

- ✓ der Größe der Immobilie;
- ✓ ihrer Lage;
- ✓ ihrer Nutzung sowie weiteren Eigenschaften der Immobilie.

In bestimmten Fällen sind Eigentümer zudem verpflichtet, eine Ferienhaussteuer (Holiday Home / Tourist Tax) zu zahlen, sofern diese für die betreffende Immobilie anfällt.

Die Steuerbescheide werden in der Regel einmal jährlich ausgestellt. Die Zahlung kann über das zuständige örtliche Steueramt oder eine Bank erfolgen.

Notarielle Beurkundung und Unterzeichnung des Kaufvertrags

Nach montenegrinischem Recht müssen alle Kaufverträge über Immobilien notariell beurkundet werden.

Ist der Käufer bei der Unterzeichnung persönlich anwesend und beherrscht die montenegrinische Sprache nicht, muss ein gerichtlich beeidigter Dolmetscher anwesend sein, der den Vertrag vollständig vorliest und seinen Inhalt in einer für den Käufer verständlichen Sprache erläutert.

Wird der Kauf auf Grundlage einer Vollmacht abgewickelt, erhält der Käufer den übersetzten Vertrag vorab zur Prüfung und Genehmigung. Nach Erteilung der Zustimmung unterzeichnet der Rechtsanwalt den Kaufvertrag im Namen des Käufers auf Grundlage der Vollmacht.

Eintragung des Eigentums

Nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags und dessen Einreichung beim Katasteramt beginnt das Verfahren zur Eintragung des neuen Eigentümers.

Die gesetzliche Bearbeitungsfrist beträgt in der Regel bis zu 60 Tage. In der Praxis kann die Eintragung jedoch je nach Gemeinde, Auslastung des Katasteramts und Jahreszeit mehr Zeit in Anspruch nehmen. Verzögerungen treten besonders häufig während der Sommermonate sowie in Feiertagszeiten auf.

Ihr Rechtsanwalt wird den gesamten Registrierungsprozess überwachen, mit den zuständigen Behörden kommunizieren und das Verfahren bis zu dessen Abschluss begleiten.

Einschränkungen für ausländische Käufer



Grundsätzlich können ausländische Staatsangehörige Wohnimmobilien in Montenegro ohne besondere Einschränkungen erwerben.

Für bestimmte Kategorien von landwirtschaftlichen Grundstücken bestehen jedoch Einschränkungen. In solchen Fällen kann ein ausländischer Staatsangehöriger das Grundstück in der Regel nicht unmittelbar als Privatperson erwerben. Üblicherweise erfolgt der Erwerb in diesen Fällen über eine in Montenegro registrierte Gesellschaft.

Ihr Rechtsanwalt kann den rechtlichen Status des ausgewählten Grundstücks im Voraus prüfen und Ihnen gegebenenfalls die geeignete Form des Erwerbs empfehlen.

Aufenthaltserlaubnis in Montenegro

Ausländische Staatsangehörige, die eine Wohnimmobilie in Montenegro im Wert von 150.000 Euro oder mehr erwerben, können berechtigt sein, eine befristete Aufenthaltserlaubnis zu beantragen, sofern sie die vom Innenministerium Montenegros vorgeschriebenen Voraussetzungen erfüllen. Für Staatsangehörige der Europäischen Union gilt die Mindestinvestitionssumme von 150.000 Euro nicht.

Die befristete Aufenthaltserlaubnis wird in der Regel für ein Jahr erteilt und kann anschließend jährlich verlängert werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen weiterhin erfüllt sind.

Da sich gesetzliche Bestimmungen und Verwaltungsverfahren ändern können, empfehlen wir Ihnen, sich vor der Antragstellung mit Ihrem Rechtsanwalt oder mit uns in Verbindung zu setzen, um die aktuellsten Informationen über die Voraussetzungen und das Verfahren zur Erteilung einer Aufenthaltserlaubnis zu erhalten.

Anforderungen der Banken - Nachweis der Herkunft der Geldmittel

Nach den gesetzlichen Vorschriften in Montenegro sind Banken und Notare verpflichtet, die Herkunft der für den Immobilienkauf verwendeten Geldmittel zu überprüfen.

In der Regel muss der Käufer folgende Unterlagen vorlegen:

1. Einen offiziellen Kontoauszug des Bankkontos, von dem die Kaufzahlung überwiesen wird, für die letzten sechs Monate (oder ab Kontoeröffnung, wenn das Konto jünger als sechs Monate ist).
2. Unterlagen zum Nachweis der Herkunft der auf dieses Konto eingegangenen Geldmittel, zum Beispiel: Gehaltsnachweise; Kaufverträge über den Verkauf von Vermögenswerten; Erbschaftsnachweise; Nachweise über Dividendenausschüttungen; Unterlagen über Einkünfte aus einer selbstständigen oder geschäftlichen Tätigkeit; oder andere Dokumente, die die rechtmäßige Herkunft der Geldmittel belegen.
3. Alle weiteren Unterlagen, Erklärungen oder Nachweise, die von der Bank oder dem Notar angefordert werden.

Im Rahmen der üblichen Bankprüfungen sowie der gesetzlichen Vorschriften zur Verhinderung von Geldwäsche können die Bank und der Notar ausreichende Nachweise über die Herkunft der Geldmittel verlangen, bevor die Freigabe der Gelder vom Notaranderkonto (Treuhandkonto des Notars) an den Verkäufer erfolgt.

Bitte beachten Sie: In den meisten Fällen müssen die Kaufpreiszahlungen von einem Bankkonto erfolgen, das auf den Namen des Käufers lautet. Überweisungen von Dritten, einschließlich Familienangehörigen oder Freunden, können zusätzliche Nachweise sowie die Zustimmung der Bank und des Notars erfordern und dadurch zu Verzögerungen bei der Abwicklung der Transaktion führen.

Bankgebühren für internationale Überweisungen

Montenegro ist Teilnehmer des SEPA-Zahlungssystems (Single Euro Payments Area), wodurch die Kosten für Banküberweisungen aus den teilnehmenden Ländern erheblich reduziert werden.

Werden die Kaufgelder aus einem Nicht-SEPA-Land überwiesen, können die Bankgebühren deutlich höher ausfallen. Daher empfiehlt es sich, die möglichen Kosten für internationale Banküberweisungen bereits bei der Planung der Kaufpreiszahlung zu berücksichtigen.



BEREIT FÜR DEN NÄCHSTEN SCHRITT?

Kontaktieren Sie uns für den Kauf Ihrer Immobilie in
Montenegro

Unser Team steht Ihnen für alle Fragen rund um Auswahl, Verhandlung und den gesamten Kaufprozess Ihrer Immobilie in Montenegro zur Verfügung.

immobilienmontenegro.me

Tel	+382 (0)67 449 988
WhatsApp	+382 (0)67 449 988
Viber	+382 (0)67 449 988
E-Mail	info@montenegroprospects.com

immobilienmontenegro.me

Haftungsausschluss. Die in diesem Leitfaden enthaltenen Informationen dienen ausschließlich allgemeinen Informationszwecken und sollen einen Überblick über den Erwerb von Immobilien in Montenegro vermitteln. Obwohl wir uns bemühen, die bereitgestellten Informationen stets aktuell und korrekt zu halten, können sich gesetzliche Vorschriften, steuerliche Regelungen, Bankanforderungen und Verwaltungsverfahren jederzeit ändern. Wir empfehlen daher ausdrücklich, vor dem Abschluss eines Immobilienkaufs eine unabhängige rechtliche und steuerliche Beratung in Anspruch zu nehmen.