

GEWÄHRLEISTUNG

Vorsicht bei „gekauft wie gesehen“

Ältere Häuser können durchaus Schönheitsfehler haben. Denn auch Immobilien kommen in die Jahre. Käufer sollten daher Bestandsimmobilien gut prüfen. Das ist insbesondere wichtig, wenn im Kaufvertrag die Gewährleistungsansprüche wirksam ausgeschlossen wurden, erklärt der Verband Privater Bauherren. Erkennen können Käufer das an Formulierungen wie „gekauft wie besehen“. Eine Gewährleistung für etwaige Mängel gibt es dann nicht.

Wichtig zu wissen: Verkäufer müssen nicht zwingend auf offensichtliche Mängel hinweisen. Feuchte Wände beispielsweise kann der Käufer ja selbst sehen. Allerdings muss der Eigentümer Fragen offen und ehrlich beantworten, und er darf ihm bekannte Mängel auch nicht verschweigen. Erhebliche Mängel, von denen er weiß, muss er ungefragt offenbaren. Dazu zählen beispielsweise Asbest im Haus oder Befall mit echtem Hausschwamm.

Verschweigt der Käufer wider besseres Wissen schwerwiegende Probleme, handelt er arglistig und kann sich dann nicht auf einen Gewährleistungsausschluss berufen. Der Käufer darf nachträglich die Beseitigung der Mängel vom Verkäufer verlangen. DPA



Augen auf beim Besichtigen FOTO: DPA

RESERVIERUNG

Gebühr muss erstattet werden

Wer eine Immobilie in einer beliebigen Gegend kaufen will, muss dem Makler dafür unter Umständen ein Reservierungsentgelt zahlen. Dieser Betrag wird in der Regel später beim Kauf von der Maklercourtage abgezogen. Üblich sind Entgelte in einer Höhe von bis zu zehn Prozent der Maklercourtage, informiert der Verbraucherverband Wohnen im Eigentum. Bevor Interessenten den Betrag jedoch überweisen, sollten sie die Vereinbarung mit dem Makler genau durchlesen und klären, was passiert, wenn sie vom Kauf zurücktreten oder dieser scheitert.

Zwar muss der Makler den Betrag komplett erstatten, wenn der Kauf nicht zustande kommt - das gilt unabhängig davon, was dazu in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen steht. Weigert er sich aber, müssen Betroffene im Zweifel ihre Rechte juristisch durchsetzen. Eine vorher schriftlich getroffene Vereinbarung kann dann hilfreich sein. DPA

Nächstes Thema

Am Donnerstag, 18. Juli, geht es von 10 bis 12 Uhr um Fragen zum **Nachbarrecht**. Herabhängende Äste, wuchernde Wurzeln, bellende Hunde, Grillschwaden oder lärmende Geräte in Nachbars Garten - jetzt in der Saison gibt es so manchen Grund für Ärger. Was ist erlaubt und was muss vielleicht doch hingenommen werden? Auskunft geben Peter Ohm und Hagen Ludwig vom Verband Deutscher Grundstücksnutzer (VDGN) und Rechtsanwältin Markus Bolik aus Merseburg.

»Rufen Sie an: 0345/560 82 18, -560 80 19 und -560 83 13

Gutachten kann bei Hauskauf helfen

LESERFORUM Makler, Steuern, Finanzierung - Experten beantworten Fragen zum Immobilienerwerb.

Wer sich den Traum vom eigenen Heim verwirklichen möchte, muss vieles bedenken. Worauf Käufer und Verkäufer achten müssen, haben Experten erklärt:

? Wie ein Gutachten helfen kann

Gert U., Dessau:

Wir haben einen Interessenten für unser Haus. Muss ich zwingend ein Gutachten einholen, um einen Verkaufspreis bestimmen zu können? Wer trägt die Kosten dafür?

Es gibt keine rechtliche Verpflichtung, ein Verkehrswertgutachten erstellen zu lassen. Die Bewertung von Haus und Grundstück ist jedoch zur Unterstützung der Kaufpreisverhandlungen anzuraten. Von einem öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter beziehungsweise Sachverständigen erhalten Sie genaue Informationen über den baulichen Zustand des Hauses, die Beschaffenheit des Grundstückes und letztlich über den realen Wert des Anwesens. Aber auch Baumängel, Schäden und der Instandhaltungsstatus werden bewertet. Wichtig ist, dass der Stichtag des Gutachtens vermerkt ist. Der Preis für ein Gutachten richtet sich nach dem Wert der Immobilie und ist in einer Gebührenordnung festgeschrieben. Wer die Kosten übernimmt, ist in der Regel Einigungssache zwischen Verkäufer und Käufer. Sie könnten sich darüber verständigen, dass Sie sich die Kosten teilen. Vereinbaren Sie das vorab schriftlich.

? Wer Grunderwerbsteuer zahlen muss

Olaf D., Köthen:

Wie verhält sich das mit der Grunderwerbsteuer? Wie hoch ist sie und wann muss sie gezahlt werden?

Sie wird bei Erwerb über Kauf, Tausch und Versteigerung fällig. Allerdings fällt keine zusätzliche Mehrwertsteuer an. Grundlage für die Grunderwerbsteuer ist der Kaufpreis. Die Grunderwerbsteuer beträgt in Sachsen-Anhalt fünf Prozent. Die Eintragung ins Grundbuch setzt die Zahlung der Grunderwerbsteuer voraus. Befreit sind Erwerber aus Schenkungen und Erbschaften, Grundstückserwerbe zwischen Eheleuten sowie Verwandtschaftsverhältnissen in gerader Linie, zum Beispiel Eltern und Kinder.

Iris L., Freyburg:

Wie zahlen wir beim Haus- oder Wohnungserwerb möglichst wenig Grunderwerbsteuer?

Käufer gebrauchter Immobilien sollten Einrichtungsgegenstände im Kaufvertrag separat ausweisen. Hierfür berechnet das Finanzamt nämlich keine Steuer. Auch die Instandhaltungsrücklage bei Eigentumswohnungen unterliegt, wenn sie gesondert ausgewiesen wird, nicht der Grunderwerbsteuer. Wer neu baut, zahlt lediglich Steuer auf den Baugrund, nicht aber auf das Gebäude. Dies gilt allerdings nur, sofern beides in rechtlich voneinander getrennten Kaufvorgängen erworben wird.

Frank S., Burgenlandkreis:

Wir möchten eine gebrauchte Immobilie kaufen, die Extras wie eine Sauna besitzt. Beinhaltet der Kaufpreis auch diese Einbauten?

Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist der Wert der Immobilie. Einrichtungsgegenstände wie Einbauküche, Möbel, Markisen, Sauna oder Gartengeräte gehören nicht dazu. Den Kaufpreis für das Inventar sollten Sie im notariellen Vertrag daher separat ausweisen lassen. Dann zahlen Sie für diese Dinge keine Grunderwerbsteuer und sparen damit oft Hunderte oder Tausende Euro. Achtung: Wenn Sie mit dem Verkäufer einen gesonderten Vertrag über das Inventar abschließen, ist das ris-



Wer ein Gutachten erstellen lässt, geht beim Hauskauf auf Nummer sicher. Es deckt Mängel auf und gibt Auskunft, ob der Preis angemessen ist. FOTOS: IMAGO / WÜRBACH (4)

Zum Thema Immobilien haben am Telefon Auskunft gegeben:

Alltagshilfe: In jeder Woche gibt das Ratgeber-Team Lesern die Gelegenheit, Fachleuten zu einem Thema Fragen zu stellen. Die interessantesten Fragen werden montags an dieser Stelle veröffentlicht.

Zum Nachlesen gibt es die Leserforen auf der MZ-Internetseite. Dort finden Sie auch die Themen für die nächsten Telefonaktionen.

» www.mz-web.de/leserforum



Susann Kopp
Notarin
in Halle



Dr. Ralf Kleemann
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht in Halle



Frank Praßler
Makler bei der
Saalesparkasse



Roland Heese
LBS Ostdeutsche
Landesbausparkasse

Zahlen und Analysen

Aktuelle Kaufpreise für neue und gebrauchte Wohnimmobilien finden Interessierte in der jüngst herausgegebenen LBS-Broschüre „Markt für Wohnimmobilien 2019“. Sie gibt einen Überblick über Daten von rund 1 000 Städten und Gemeinden. Grundlage für den Preisspiegel und die Einschätzungen zur Marktentwicklung bildet die Frühjahrsbefragung der Experten von LBS-Immobilien-gesellschaften und Sparkassen vor Ort.

Auf mehr als 60 Seiten liefert das kostenfreie Heft Informationen für Immobilienbesitzer und diejenigen, die es werden wollen. Neben Analysen der Märkte für Eigenheime, Eigentumswohnungen und Bauland werden auch aktuelle Daten zur Bautätigkeit, Baufinanzierung sowie Wohneigentumsbildung genannt.

» Die Broschüre kann bestellt werden beim LBS-Versandservice, Werner-von-Siemens-Str. 13, 53340 Meckenheim, per E-Mail: lbs@druckcenter.de; Infos auch unter www.lbs-marktfuer-wohnmobilien.de

„Die Eintragung ins Grundbuch setzt die Zahlung der Grunderwerbsteuer voraus.“

trags. Es wäre zu überlegen, ob Sie sich für den Scheidungsfall in dem Vertrag ein Rückforderungsrecht vorbehalten.

Rainer F., Saalekreis:

Ich bereite den Verkauf eines Einfamilienhauses vor. Muss ich Interessenten auch einen Grundbuchauszug vorlegen? Welche Unterlagen benötige ich außerdem?

Nein, das müssen Sie nicht. Wenn Sie einen Käufer haben, muss vom Notar sowieso ein Kaufvertrag aufgesetzt werden. Der Notar fordert dann vom Grundbuchamt einen aktuellen Auszug an. Als Eigentümer sind Sie ebenfalls berechtigt, gegen eine entsprechende Gebühr einen Auszug anzufragen. Ansonsten sollten als wesentliche Dokumente vorliegen: Lageplan, Grundrisse, Flächenberechnungen, Baubeschreibung, Energieausweis, Gebäudeversicherung, gegebenenfalls Rechnungen über Renovierungen.

? Vorteile und Kosten eines Maklers

Torsten W., Halle:

Wie kann ich einschätzen, ob ein Kaufpreis tatsächlich realistisch ist? Und was kostet es, wenn ich einen Makler um Hilfe bitte?

Sie können sich selbst in Internetportalen und regionalen Zeitungen einen Überblick verschaffen. Sollten Sie nicht fündig werden, schalten Sie einen qualifizierten Makler ein. Er verfügt über die regionalen Kenntnisse und auch eine Kundenkartei mit passenden Objekten. Legen Sie Wert auf ein aussagekräftiges Exposé. Falls nötig, bereitet er Pläne und Grundrisse auf und besorgt behördliche Unterlagen, zum Beispiel Lage- oder Bebauungsplan. Der Makler sollte Mitglied in einem Berufsverband sein oder für ein Kreditinstitut arbeiten, etwa eine Bausparkasse oder Sparkasse. Fragen Sie Ihren Makler ruhig nach seiner Qualifikation wie immobilienwirtschaftliche IHK- oder Hochschulabschlüsse. Die Preise orientieren sich an der aktuellen Marktlage. Für die Vermittlung eines Hauses erhält der Makler eine Gebühr, die Courtage. Sie wird nach dem erfolgreichen Kaufvertragsabschluss beim Notar fällig. Sie trägt je nach Region 3,57 bis 7,14 Prozent der Kaufsumme.

tion wie immobilienwirtschaftliche IHK- oder Hochschulabschlüsse. Die Preise orientieren sich an der aktuellen Marktlage. Für die Vermittlung eines Hauses erhält der Makler eine Gebühr, die Courtage. Sie wird nach dem erfolgreichen Kaufvertragsabschluss beim Notar fällig. Sie trägt je nach Region 3,57 bis 7,14 Prozent der Kaufsumme.

? Tilgen von Kredit und Grundschuld

Sandra K., Quedlinburg:

Wir wollen ein Haus kaufen. Wie erreichen wir ein optimales Finanzierungsangebot?

Holen Sie mehrere Angebote von mehreren Anbietern ein und vergleichen Sie die Konditionen anhand des Effektivzinses. Seit kurzem müssen auch Bausparkassen für Kombiprodukte den Effektivzins ausweisen. Vereinbaren Sie eine möglichst hohe anfängliche Tilgungsrate zwischen zwei und drei Prozent. Wichtig ist auch das Recht auf Sondertilgungen. So können jährlich je nach Vertrag ohne Zinsaufschlag fünf bis zehn Prozent der Kreditsumme getilgt werden. Sichern Sie sich zudem bei den derzeit niedrigen Zinsen eine möglichst lange Zinsbindungsfrist von 15 bis 20 Jahren. Sie haben so mehr Sicherheit für die Finanzierung. Außerdem haben Sie bei langlaufenden Kreditverträgen nach zehn Jahren ein Sonderkündigungsrecht.

Holger N., Wittenberg:

Wir haben den Kredit für unser Haus abbezahlt. Die Grundschuld steht jedoch immer noch im Grundbuch. Muss ich zum Grundbuchamt oder wo kann ich das löschen lassen?

Wenn Sie keinen weiteren Kredit aufnehmen möchten, beantragen Sie eine Löschungsbewilligung bei der Bank. Mit dieser gehen Sie beziehungsweise alle Eigentümer zum Notar und beantragen bei ihm die Löschung.