

SACHSEN-ANHALT

Wernigerode ist teuerstes Pflaster

Preise für Eigenheime steigen weiter.

Die Preise für gebrauchte Immobilien in Sachsen-Anhalt steigen weiter. Teuerstes Pflaster ist derzeit die Harz-Stadt Wernigerode. Wer dort ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus erwerben möchte, muss im Durchschnitt 250 000 Euro aufbringen. Teuer wird es für Hauskäufer auch in Magdeburg, in Merseburg, Salzwedel und Stendal. Das geht aus dem neuesten Kaufpreisspiegel der Landesbausparkassen hervor, der auf der Frühjahrsfrage bei den LBS-Immobilien-Gesellschaften basiert.

Teurer als vor fünf Jahren

„Unser aktueller Kaufpreisspiegel bestätigt den Aufwärtstrend bei den Preisen in den meisten größeren Städten. So sind beispielsweise in der Landeshauptstadt Magdeburg die Angebotspreise in den letzten fünf Jahren von damals 150 000 Euro auf die jetzt ermittelten 200 000 Euro gestiegen“, erklärt Winfried Ebert, Mitglied des Vorstandes der LBS Ost. „In Quedlinburg, Merseburg, Salzwedel und Köthen werden für gebrauchte Eigenheime 30 000 Euro mehr verlangt als noch vor fünf Jahren.“ Aufgrund der günstigen Zinsen sei die Nachfrage besonders hoch und weit größer als das Angebot in den einzelnen Städten. Das wirke sich auch auf die Preise in den „Speckgürteln“ der Städte aus, sagt Ebert.

In Merseburg, Salzwedel und Stendal zahlen Käufer durchschnittlich 170 000 Euro. Die Standardpreise in Köthen, Halle und Wittenberg liegen bei 160 000 Euro. Im Gegensatz zu anderen Regionen ist der Preis in der Handelstadt damit seit fünf Jahren stabil geblieben.

Eisleben am günstigsten

Auf den nachstehenden Plätzen der Preisskala folgen die Städte Naumburg und Aschersleben mit durchschnittlichen Eigenheimpreisen von 150 000 Euro beziehungsweise 145 000 Euro. An der 135 000-Euro-Grenze liegen die Durchschnittspreise in Dessau und Sangerhausen, gefolgt von Zeitz mit 120 000 Euro. Die günstigsten Häuser gibt es in Bernburg. Dort beträgt der Standardpreis 90 000 Euro. In Eisleben sind es unverändert 60 000 Euro.

Die aktuellen Preise für neue und gebrauchte Wohnimmobilien in 960 Städten können online eingesehen oder in der kostenfreien Broschüre „Immobilienmarkt 2018“ nachgelesen werden.

» Kaufpreise online unter www.lbs-markt-fuer-wohnummobilen.de; die Broschüre kann bestellt werden beim LBS-Versandservice, Stichwort „Immobilienmarkt 2018“, Werner-von-Siemens-Str. 13, 53340 Meckenheim, per Mail an lbs@druckcenter.de oder online unter www.lbs.de/service

Nächstes Thema

Am Donnerstag, 30. August, geht es von 10 bis 12 Uhr um **Datschen und Garagen**. Seit dem 3. Oktober 2015 gibt es keinen Kündigungsschutz mehr für DDR-Wochenendhausbesitzer. Was steht bei einer Kündigung zu? Worauf ist bei einer Übergabe zu achten? Kann eine Datsche jederzeit verkauft werden? Wie sollten sich Besitzer nach dem jüngsten Urteil zur Befreiung von den Rundfunkbeiträgen verhalten? Auf Fragen dazu sowie zu Garagen, die auf fremdem Grund errichtet wurden, antworten Experten des Verbandes Deutscher Grundstücksnutzer (VDGN).

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

Was der Hauskauf kosten kann

LESERFORUM Steuern, Makler, Notargebühr - Experten beantworten Fragen zur Veräußerung einer Immobilie.

Jürgen R., Bernburg:

Ich möchte unser Haus an unseren Sohn verkaufen. Benötige ich einen Notar? Wie verhält es sich mit der Grunderwerbssteuer?

Immobilien- beziehungsweise Grundstücksverkäufe sind grundsätzlich nicht ohne einen Notar möglich, auch nicht innerhalb der Familie. Die Grunderwerbssteuer wird immer vom Erwerber einer Immobilie bezahlt, theoretisch also von Ihrem Sohn. Da es sich jedoch um einen Verwandten in gerader Linie handelt, wird in dem Fall keine Grunderwerbssteuer fällig.

Ina F., Saalekreis:

Muss die Grunderwerbssteuer immer bezahlt werden? Wie hoch ist sie? Wir wollen ein Haus kaufen.

Um die Grunderwerbsteuer kommt grundsätzlich kein Hauskäufer herum. Sie beträgt in Sachsen-Anhalt fünf Prozent des im Kaufvertrag notariell beurkundeten Kaufpreises. Das Grunderwerbsteuergesetz regelt jedoch einige Ausnahmen von diesem Grundsatz. So ist beispielsweise der Erwerb eines Grundstückes mit einem Kaufpreis von unter 2 500 Euro steuerbefreit, ebenso der Verkauf an Ehepartner oder Verwandte ersten Grades.

Siegfried F., Merseburg:

Mein Haus soll verkauft werden. Im Grundbuch steht noch eine Grundschuld von 130 000 DM, die aber lange abbezahlt ist. Muss ich mich um die Löschung der alten Grundschuld kümmern?

Das brauchen Sie nicht. Im Rahmen der Veräußerung Ihres Hauses kümmert sich der Notar bei der Abwicklung auch um die Löschungsbewilligung der alten Grundschuld. Sie können das sicherheitshalber aber noch einmal ansprechen.

Karin H., Sangerhausen:

Ich habe über einen Notar unseren Bungalow verkauft. Wie er uns sagte, gibt er darüber auch eine Information an das Finanzamt. Können wir für den Verkauf steuerlich belangt werden?

Immobilienbesitzer können ihr selbst genutztes Haus verkaufen, ohne dass sie steuerlich zur Kasse gebeten werden. Das trifft auch auf Ihren Bungalow zu. Wichtig ist, dass es sich bei der verkauften Immobilie um Ihr Eigentum gehandelt hat, das von Ihnen auch selbst bewohnt beziehungsweise genutzt wurde. Bei der Information Ihres Notars an das Finanzamt handelt es sich um eine generelle Meldepflicht, wonach Veräußerungsgeschäfte dem Finanzamt angezeigt werden müssen. Das hat jedoch keine Folgen für Sie. Es geht hier vor allem um die Übermittlung der Steueridentifikationsnummer des Erwerbers an das Finanzamt mit Blick auf die Erhebung der Grunderwerbssteuer.

Sophie M., Saalekreis:

Wir wollen von einer alten Dame ein Haus kaufen. Sie will eine Dreizimmerwohnung im betreuten Wohnen beziehen. Die Bank hat uns das für den Kauf benötigte Darlehen bewilligt und auch bereitgestellt. Unser Problem: Der Umzug der alten Dame zieht sich hin, da eine ihr entsprechende Wohnung vorläufig nicht frei wird. Kann uns infolge des Kaufverzuges in Bezug auf das Darlehen ein Nachteil entstehen?

Das ist gut möglich. In der Regel wird ein solches Bankdarlehen dem Immobilienerwerber sechs bis zwölf Monate bereitgestellt. Wird es von ihm innerhalb dieser Zeit nicht abgerufen, verlangt die Bank vom Darlehensnehmer sogenannte Bereitstellungszinsen. Sie können etwa zwischen zwei bis drei Prozent des Kaufpreises betragen.



Ein Gutachter kann helfen, etwaige Mängel zu finden, bevor der Kaufvertrag unterschrieben wird. Zwar gibt es keine rechtliche Verpflichtung, ein Gutachten erstellen zu lassen, zur Unterstützung der Kaufpreisverhandlungen ist die Bewertung einer Immobilie aber anzuraten. FOTOS: VERBAND PRIVATER BAUHERREN/DPA/LUTZ WÜRBACH (4)

Zum Thema Immobilienkauf/-verkauf 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 Lesereforen auf der MZ-Internetseite. Dort finden Sie auch die Themen für die nächsten Telefonaktionen. » www.mz-web.de/leserforum



Frank Sichtung
Immobilienexperte bei der Saalesparkasse in Halle



Anne-Christin Mook
LBS Ostdeutsche Landesbausparkasse



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



Josephine Hartmann
Notarkammer Sachsen-Anhalt

Daniel W., Harzkreis:

Wonach sollte ich das Grundbuch beim Kauf eines älteren Hauses durchforsten?

Im Grundbuch ist jedes Grundstück im Bezirk auf einem gesonderten Grundstücksblatt eingetragen. Es besteht aus dem Bestandsverzeichnis und drei sogenannten Abteilungen. Abteilung I gibt Auskunft über den Eigentümer; Abteilung II über Lasten und Beschränkungen des Eigentums (zum Beispiel Nießbrauch); Abteilung III über eingetragene Grundschulden, Rentenschulden und Hypotheken.

Ernst D., Mansfeld-Südharz:

Wir sind über 80 Jahre alt und haben unser Haus dem Enkel verkauft. Notariell ist geregelt, dass wir ein Wohnrecht auf Lebzeiten haben. Können wir uns frei auf dem Grundstück und im Haus bewegen? Maßgeblich ist, was notariell vereinbart wurde. In der Regel gibt es in solchen Fällen eine Vertragsklausel, die genau festlegt, welche Bereiche von Haus und Grundstück von den Wohnrechtinhabern allein oder gemeinsam mit den Eigentümern genutzt werden dürfen. Aus der Regelung im Notarvertrag ergibt sich, ob sich das Wohnrecht zum Beispiel nur auf bestimmte Zimmer, bestimmte Wohngeschosse beschränkt und die alleinige oder gemeinsame Nutzung von Garagen und/oder Rasen- und Gartenfläche mit erfasst.

Energieausweise

Eigentümer von Immobilien müssen bei Verkauf oder Vermietung in der Regel einen Energieausweis vorlegen. Das Problem: Die ersten Energieausweise für ältere Wohngebäude sind Mitte des Jahres ungültig geworden. Sie haben eine Laufzeit von zehn Jahren und sind ab Juli 2008 für Häuser mit einem Baujahr vor 1966 ausgestellt worden. Haben Eigentümer keinen gültigen Energieausweis, drohen hohe Bußgelder. Darauf weist die Stiftung Warentest in der Zeitschrift „Finanztest“ hin. Ausgestellt werden dürfen die Ausweise nur von Fachleuten, zum Beispiel Architekten, Energieberatern, Ingenieuren oder Wärmemessdiensten.

Günter S., Burgenlandkreis: **Das von uns 1991 gekaufte und 1992 sanierte Haus in Naumburg wollen wir jetzt verkaufen. Es handelt sich um ein vermietetes Mehrfamilienhaus mit Wohneinheiten und zwei Geschäften. Brauchen wir zwingend Gutachten und Makler?** Sie können Ihr Haus frei verkaufen und brauchen dafür weder zwingend ein Gutachten noch einen Makler. Der Wert Ihres Mehrfamilienhauses ermisst sich aus dem wirtschaftlichen Ertrag,

den das Haus bringt. Ein Gutachten ist insofern nicht notwendig, da es im Interesse des Käufers liegt und er sich darum meist von sich aus bemüht. Allerdings ist zu einem örtlichen Makler zu raten. Er kennt sich mit dem Immobilienmarkt vor Ort aus und hat die entsprechenden Kontakte. Zumeist ein Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheiten schwieriger an den Mann zu bringen ist als ein reines Wohnhaus. In einem ersten Beratungsgespräch können Sie ausloten, ob Sie dem Makler den Verkauf Ihres Hauses anvertrauen. Wichtig ist, dass in dem Vertrag Vorgehensweise, Laufzeit, Kaufpreis, Provision festgehalten werden.

Ines K., Köthen:

Mit welchen Kosten für den Notar muss ich rechnen, wenn ich ein Haus kaufe?

Die Notargebühren sind bundeseinheitlich im Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) geregelt und abhängig vom Kaufpreis gestaffelt. Bei einem Kaufpreis von 100 000 Euro zum Beispiel beträgt die Nettobeurkundungsgebühr für einen üblich gestalteten Kaufvertrag 839 Euro. Darüber hinaus fallen Ausgaben für Porto und Abschriften sowie die Mehrwertsteuer auf die Nettogebühr an. Hinzu kommen Gebühren für das Grundbuchamt sowie die Grunderwerbssteuer, deren Sätze von Bundesland zu Bundesland un-

terschiedlich sind. In Sachsen-Anhalt beträgt sie fünf Prozent.

Anne H., Wittenberg:

Müssen wir die vorgegebene Maklercourtage zahlen, wenn wir ein Haus kaufen möchten? Eigentümer schalten häufig einen Makler ein, um ihre Bestandsimmobilie zu verkaufen. Der Käufer muss die Maklercourtage in seinem Budget kalkulieren. Die Höhe der Courtage variiert je nach Bundesland. Käufer in Sachsen-Anhalt zahlen in der Regel 3,57 Prozent Provision auf die Kaufsumme. Anders als bei Notarkosten gibt es für Makler keine Gebührenordnung. Das bedeutet, die Höhe der Courtage ist verhandelbar. Vor dem Kauf können Sie also ausloten, ob der Makler mit sich reden lässt.

Michael M., Eisleben:

Gibt es Möglichkeiten, bei einem Immobilienerwerb die Kaufnebenkosten zu senken? Bei jedem Hauskauf fallen Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notargebühren und gegebenenfalls Maklercourtage an. Wer eine Immobilie erwirbt, muss zu seinem Budget zehn bis 15 Prozent Nebenkosten einkalkulieren. Bei Immobilienkäufen aus zweiter Hand achten Sie darauf, dass das mitgekauft Inventar wie zum Beispiel eine Einbauküche gesondert ausgewiesen wird. Dann zahlen Sie darauf keine Grunderwerbsteuer.