

Eigentumswohnung

Soll der Kauf einer Eigentumswohnung und der Traum von den eigenen vier Wänden nicht zum Alptraum werden, heißt es: Erst prüfen, dann unterschreiben.

Mieten oder kaufen?

Lassen Sie sich nicht durch den Slogan täuschen „Nie mehr Miete zahlen“. Zwar zahlt ein Wohnungseigentümer keine „Miete“, aber neben Zins- und Tilgungszahlungen muss er jeden Monat sein „Hausgeld“ zahlen – für Heizung, Strom, Wasser, Müllabfuhr, Straßenreinigung ebenso wie für Reparaturen in der Wohnung und im Gebäude und zudem noch die Grundsteuer.

Erst kaufen, wenn man es sich leisten kann

Eine Eigentumswohnung sollte man erst erwerben, wenn man es sich „leisten“ kann. Dabei sollte man nicht nur an heute, sondern auch an morgen denken. Ohne finanzielles „Polster“ geht es nicht.

Fallen staatliche Zuschüsse weg, oder steigt der Zinssatz für die Hypothek auch nur um ein Prozent, müssen einige „Tausender“ zusätzlich „aufgefangen“ werden.

Stets sollte mindestens ein Viertel des Kaufpreises durch Eigenkapital aufgebracht werden. „Muskelhypotheken“ sind kein echter Kapitalersatz. 100-Prozent-Fremdfinanzierungen sind immer ein Risiko. Vorsicht im Übrigen vor überhöhten Kaufpreisen – ein Vergleich verschiedener Objekte kann nie schaden.

Auf die Lage, Größe und Ausstattung kommt es an

Neben der Finanzierbarkeit spielen vor allem Lage, Größe und Ausstattung eine entscheidende Rolle. Daher sollte man nie eine Wohnung kaufen, die man vorher nicht selber gesehen hat. Kein Prospekt zeigt den Müllcontainer oder die Garagenzufahrt direkt vor dem Schlafzimmerfenster. Die Wohnung sollte individuellen Bedürfnissen angepasst sein und nicht umgekehrt.

Vermietung und Wiederverkauf: Für Kapitalanleger entscheidend

Wer eine Eigentumswohnung als Kapitalanlage zur eigenen Altersvorsorge erwirbt, sollte in erster Linie zwar auch auf Lage, Größe und Ausstattung der Wohnung achten, vor allem aber auch die langfristige Vermietbarkeit und Weiterveräußerung im Auge haben. In „Wohnsilos“ oder auf der „grünen Wiese“ muss zwar heute noch mancher notgedrungen wohnen, doch langfristig wird kaum noch einer diese Wohnungen mieten oder kaufen.

Achtung Risiko: Abschreibungsmodelle und Mietgarantien

Steuervorteile nützen nur dem, der über ein entsprechend hohes Einkommen verfügt. Im Übrigen sind sie meist zeitlich befristet. Noch größere Vorsicht ist bei „Mietgarantien“ angebracht.

Nur selten halten diese „Kapitalanlagen“, was sie versprechen. Meist wird nur eine kurzfristige „Garantie“ gegeben. Zudem bleibt nach Abzug sämtlicher Bewirtschaftungskosten von der „Garantie“-Miete nur allzu oft kein Pfennig übrig, um Zins und Tilgung für die Fremdfinanzierung zu zahlen. Im Übrigen zahlt sie der Käufer meist selbst, und zwar mit dem Kaufpreis

Hände weg von 140-Prozent-Finanzierung

Der Gang zum Konkursrichter ist vorprogrammiert, wenn bei überhöhten Kaufpreisen neben der Miet-„Garantie“ noch eine vollständige Fremdfinanzierung angeboten wird. Solche 130- oder 140-Prozent-Finanzierungen lassen dem Erwerber in der Regel keine Chance, sein eingesetztes Kapital zu retten.

Zusätzliche Kosten bei Umwandlungs- und Privatisierungsobjekten

Bei umgewandelten und privatisierten Mietwohnungen besteht ein weiteres Risiko darin, dass für nachträgliche Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen bereits häufig kurz nach Erwerb zusätzliche Kosten entstehen, für die alle Wohnungseigentümer anteilig aufzukommen haben. Fallen dann Eigentümer wegen Zahlungsunfähigkeit aus, müssen die anderen Eigentümer „mitzahlen“.

Eigennutzung kann an Kündigungsschutz scheitern

Der Erwerber einer umgewandelten oder privatisierten, aber noch vermieteten Mietwohnung muss oft noch lange warten, bis er die Wohnung selbst beziehen kann. Je nach Einzelfall kann Eigenbedarf frühestens nach drei, möglicherweise aber auch erst nach zehn Jahre geltend gemacht werden.

Besondere Prüfung bei „Gebrauchtwohnungen“

Bei Erwerb von „Gebrauchtwohnungen“ sollte man zunächst nach der finanziellen Situation in der Gemeinschaft fragen und sich die letzte Jahresabrechnung und den aktuellen Wirtschaftsplan zeigen lassen und sich über die Höhe der Rücklagen informieren. Man sollte sich aber auch über das „Klima“ erkundigen. Streiten die Eigentümer häufiger vor Gericht, sollte man seine Kaufentscheidung sorgsam überdenken.

Neben wirtschaftlichen Risiken auch rechtliche Probleme beachten

Käufer von Eigentumswohnungen sollten außer den wirtschaftlichen Risiken auch die rechtlichen Probleme in den Beziehungen der Wohnungseigentümer untereinander sehen.

Herr in der Wohnung, aber nicht im Haus

Jeder Wohnungseigentümer erwirbt echtes Eigentum, allerdings als Mischform aus Alleineigentum an seiner Wohnung und – nur – einem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Daher ist jeder Wohnungseigentümer auch nur Herr in der Wohnung, nie aber Herr im Hause. Er muss sich demokratischen Spielregeln der Wohnungseigentümergeinschaft unterordnen.

Ohne feste Regeln geht es nicht

Was im Einzelfall durch Mehrheit, oder nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer regelbar ist, ergibt sich aus den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes und der für jede Wohnungseigentumsanlage gesondert aufgestellten Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung.

Kostenverteilung, Stimmrecht und Nutzung – Änderungen beachten

Der Verteilungsschlüssel für die Kosten der Verwaltung und der Bewirtschaftung ist gesetzlich geregelt. Auch die zulässige Nutzung regelt sich grundsätzlich nach dem Gesetz. Da allerdings von den gesetzlichen Bestimmungen mit Zustimmung aller Eigentümer auch abgewichen werden kann, sind diese Vereinbarungen (Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung) besonders zu beachten. Sie müssen aus dem Grundbuch ersichtlich sein.

Aber auch Mehrheitsbeschlüsse treffen alle, auch den neuen Eigentümer. So kann sogar ein Hundehaltungsverbot wirksam sein. Deshalb sollen Käufer – mit Vollmacht des Verkäufers – auch Einsicht in die Beschluss-Sammlung oder soweit noch vorhanden in die Beschlussniederschriften nehmen. Auf die Grundbucheintragen allein kann man sich nicht verlassen.



Nähere Informationen zu diesem Thema sowie weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages: www.haus-und-grund-verlag.net.

Bestellung: Tel. (030) 202 16-204, Fax (030) 202 16-580, E-Mail: verlag@haus-und-grund-verlag.net



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Herausgeber: **Haus & Grund Deutschland** – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Telefon (030) 202 16-0 • Telefax (030) 202 16-555
E-Mail: zv@haus-und-grund.net • Internet: www.haus-und-grund.net

(BF)