

Wohnungskauf

Soll der Kauf einer Eigentumswohnung und damit der Traum von den eigenen vier Wänden nicht zum Albtraum 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 entrichten – für Heizung, Strom, Wasser, Müllabfuhr, Straßenreinigung ebenso wie für Reparaturen am Gemeinschaftseigentum oder den Verwalter 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, kann die laufende finanzielle Belastung erheblich steigen. Stets sollte mindestens ein Viertel des Kaufpreises durch Eigenkapital aufgebracht werden. 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

Auch sollte bereits beim Kauf überprüft werden, ob sich die Wohnung zur Vermietung eignet und ob sie sich im Zweifel gut wieder verkaufen lässt. So ist man, sollte es aus irgendwelchen Gründen nicht gut laufen, auf der sicheren Seite.

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 garantierten Miete nur allzu oft kein Cent übrig, um Zins und Tilgung für die Fremdfinanzierung zu zahlen. Diese zahlt der Käufer meist selbst, und zwar mit dem Kaufpreis.

Zusätzliche Kosten bei Umwandlungs- und Privatisierungsobjekten

Bei umgewandelten und privatisierten Mietwohnungen besteht ein weiteres Risiko darin, dass für nachträgliche Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen häufig bereits kurz nach Erwerb

zusätzliche Kosten entstehen, für die alle Wohnungseigentümer anteilig aufzukommen haben. Fallen dann Eigentümer wegen Zahlungsunfähigkeit aus, müssen die anderen Eigentümer deren Anteil mit übernehmen.

Eigennutzung kann am Kündigungsschutz scheitern

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

Besondere Prüfung bei „Gebrauchtwohnungen“

Beim Erwerb von „Gebrauchtwohnungen“ sollte man zunächst nach der finanziellen Situation in der Gemeinschaft fragen, sich die letzte Jahresabrechnung und den aktuellen Wirtschaftsplan zeigen lassen und sich über die Höhe der Rücklagen informieren. Zusätzlich sollte ein Blick in die Beschluss-Sammlung geworfen werden. Man sollte sich aber auch über das soziale 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 prüfen.

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 den demokratischen Spielregeln der Wohnungseigentümergeinschaft unterordnen.

Ohne feste Regeln geht es nicht

Was im Einzelfall durch Mehrheit regelbar ist oder wo die Wohnungseigentümer zustimmen müssen, ergibt sich aus den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes und der für jede Wohnungseigentumsanlage gesondert aufgestellten Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung.

Kostenverteilung, Stimmrecht und Nutzung – Änderungen beachten

Der Verteilungsschlüssel für die Kosten der Verwaltung und der Bewirtschaftung ist gesetzlich geregelt. Allerdings kann hiervon durch Beschluss oder durch Vereinbarung abgewichen werden. Die zulässige Nutzung richtet sich ebenfalls nach dem Gesetz. Da auch von diesen gesetzlichen Bestimmungen mit Zustimmung aller Eigentümer abgewichen werden kann, sind diese Vereinbarungen (Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung) besonders zu beachten. Sie müssen aus dem Grundbuch ersichtlich sein.

Aber auch Mehrheitsbeschlüsse treffen alle, ebenso den neuen Eigentümer. Deshalb sollten Käufer – mit Vollmacht des Verkäufers – auch Einsicht in die Beschluss- oder Protokollsammlung nehmen. Auf die Grundbucheintragungen allein ist kein Verlass.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

