



Wohnungskauf

Soll der Kauf einer Eigentumswohnung und 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“ zahlen – für Heizung, Strom, Wasser, Müllabfuhr, Straßenreinigung ebenso wie für Reparaturen am Gemeinschaftseigentum 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

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“ 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 garantierten Miete nur allzu oft kein Cent übrig, um Zins und Tilgung für die Fremdfinanzierung zu zahlen. Im Übrigen zahlt sie 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 bereits kurz nach Erwerb häufig zusätzliche Kosten entstehen, für die alle Wohnungseigentümer anteilig aufzukommen haben. Fallen dann Eigentümer wegen Zahlungsunfähigkeit aus, müssen die anderen Eigentümer deren Anteil mitzahlen.

Eigennutzung kann am 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 bis zu zehn Jahren geltend gemacht werden.



Wohnungskauf

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 „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 den 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 Gemeinschaftsordnung.

Kostenverteilung, Stimmrecht und Nutzung – Änderungen beachten

Der Verteilungsschlüssel für die Kosten der Verwaltung und der Bewirtschaftung ist gesetzlich geregelt. Allerdings kann hiervon jedoch teilweise 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, 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 Grundbucheintragungen allein kann man sich nicht verlassen.

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.



Weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie in der Broschüre „Der Kauf einer Eigentumswohnung“ im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info oder unter unserer Bestellhotline: Telefon 030/20216-204, Fax 030/20216-580, E-Mail mail@hausundgrundverlag.info

