

# Checkliste Wohnungskauf

Für die meisten Menschen ist die Anschaffung einer Immobilie die Investition ihres Lebens. 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“. Ein Wohnungseigentümer zahlt zwar keine Miete mehr, 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.

## **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 wie Eigenheimzulage und Baukindergeld weg, oder steigt der Zinssatz für die Hypothek, müssen einige „Tausender“ zusätzlich „aufgefangen“ werden. Grundsätzlich sollte mindestens ein Viertel (25%) des Kaufpreises durch Eigenkapital aufgebracht werden. Die 100-Prozent-Fremdfinanzierungen sind immer ein Risiko – 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 der Immobilie eine entscheidende Rolle. Daher sollte man sich eine Wohnung vor dem Kauf immer selbst ansehen. Kein Prospekt zeigt den Müllcontainer, die Garagenzufahrt direkt vor dem Schlafzimmerfenster oder etwa die Bundesstraße, auf der Tag und Nacht der Schwerlastverkehr vorbeidonnert. Die Wohnung sollte den individuellen Bedürfnissen angepasst sein und nicht umgekehrt.

## **Vermietung und Wiederverkauf: Für Kapitalanleger entscheidend**

Wer eine Eigentumswohnung als Kapitalanlage erwirbt, sollte in erster Linie auf Lage, Größe und Ausstattung der Wohnung achten, dabei aber auch die Möglichkeiten der langfristigen Vermietbarkeit oder Weiterveräußerung berücksichtigen.

## **Achtung Risiko: Abschreibungsmodelle und Mietgarantie**

Steuervorteile sind zwar ein treffliches Werbeargument, doch setzen sie erst einmal ein entsprechend hohes Einkommen voraus und sind zeitlich befristet. Noch größere Vorsicht ist bei „Mietgarantien“ geboten. 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 Cent übrig, um Zins und Tilgung für die Fremdfinanzierung zu zahlen.

### **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 Jahren, geltend gemacht werden.

### **Besondere Prüfung bei „Gebrauchwohnungen“**

Werden Eigentumswohnungen „aus zweiter Hand“ erworben, sollte man den Veräußerer nicht nur nach der finanziellen Situation in der Gemeinschaft fragen, sondern sich auch über das „Klima“ erkundigen. Streiten die Eigentümer häufiger vor Gericht, sollte man seine Kaufentscheidung sorgfältig überdenken.

### **Neben wirtschaftlichen auch rechtliche Risiken beachten**

Die Käufer von Eigentumswohnungen müssen sich auch darüber im Klaren sein, dass außer wirtschaftlichen Risiken auch rechtliche Probleme in den Beziehungen der Wohnungseigentümer entstehen können.

### **Herr in der Wohnung, aber nicht im Haus**

Jeder Wohnungseigentümer erwirbt echtes Eigentum, allerdings als Mischform aus Sondereigentum und 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 Mehrheitsbeschluss 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 – Änderung beachten**

Der Verteilungsschlüssel für die Kosten der Bewirtschaftung innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft ist gesetzlich geregelt. Diese können mit Mehrheitsbeschluss geändert werden. Auch die zulässige Nutzung regelt sich grundsätzlich nach dem Gesetz sowie der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung. Da allerdings von diesen gesetzlichen Regelungen abgewichen werden kann, sind Änderungen in der Teilungserklärung besonders zu beachten.

*(Quelle: Haus & Grund Deutschland sowie aktuelle Anpassungen durch STV GmbH)*