



# 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.

## 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 nach 8 Jahren 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. 100-Prozent-Fremdfinanzierungen sind immer ein Risiko.

Vorsicht zudem 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 den 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, dies aber unter dem Gesichtspunkt der langfristigen Vermietbarkeit und Weiterveräußerung. In „Platten- und Wohnsilos“ oder auf der „grünen Wiese“ muss zwar heute noch mancher notgedrungen wohnen, doch in zehn Jahren werden diese Wohnungen kaum noch zu vermieten und noch weniger zu verkaufen sein.

## Achtung Risiko: Abschreibungsmodelle und Mietgarantie

Steuervorteile sind zwar ein treffliches Werbeargument, doch setzen sie erst einmal ein entsprechend hohes Einkommen voraus, sind im Übrigen aber vor allem ebenfalls 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.

## 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 „Gebrauchtwohnungen“**

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 sorgsam 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 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. Er kann nur mit Zustimmung aller Eigentümer geändert werden.

Das gleiche gilt für das Stimmrecht in der Wohnungseigentümersammlung. Nach dem Gesetz hat jeder Wohnungseigentümer eine Stimme.

Auch die zulässige Nutzung regelt sich grundsätzlich nach dem Gesetz.

Da allerdings von diesen gesetzlichen Regelungen abgewichen werden kann, sind Änderungen in der Teilungserklärung besonders zu beachten. Da Änderungen auch durch Mehrheitsbeschlüsse rechtswirksam sein können, beispielsweise ein Hundehaltungs- oder Musizierverbot, sollten Käufer auch Einsicht in die Beschlussniederschriften nehmen. Auf die Grundbucheintragungen allein kann man sich nicht verlassen.

### **Ihr Partner auch beim Wohnungseigentum – Haus & Grund Deutschland**

Die Prüfung aller dieser Fragen ist nicht einfach. Daher konnte an dieser Stelle auch nur auf einige kritische Punkte aufmerksam gemacht werden. Ausführlichere Informationen bietet die Broschüre „Der Kauf einer Eigentumswohnung – Erst prüfen, dann unterschreiben“ von Diplom-Volkswirt Volker Bielefeld, 2. Auflage 2002, 48 Seiten, ISBN 3-927776-62-9, 7,95 EUR, Haus & Grund Deutschland – Verlag und Service GmbH, 10117 Berlin, Mohrenstraße 33, Postfach 08 01 64, 10001 Berlin, Tel. (030) 2 02 16-0, Fax (030) 2 02 16-580, E-Mail: verlag@haus-und-grund.net.



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Deutschland

verantwortlich: **Haus & Grund** Deutschland – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Postfach 08 01 64 • 10001 Berlin • Tel. (030) 2 02 16-0 • Fax (030) 2 02 16-555 • E-Mail: zv@haus-und-grund.net • Internet: <http://www.haus-und-grund.net> (Bie. 11/02)