



Zukunft Wohneigentum

Wohnungseigentum: Investition mit Zukunft - Tipps der Notarkammern für Selbstnutzer und Kapitalanleger

Der Erwerb einer Eigentumswohnung stellt sich als langfristig lohnende Alternative zu riskanten Börsengeschäften und anderen Kapitalanlageprodukten dar. Das gilt freilich nur, so betonen die Notarkammern, wenn die Rahmenbedingungen

Zunächst kommt es auf den Zweck der Immobilie an. Ob als Vermietungsobjekt oder als Altersdomizil, nachdem das Einfamilienhaus zu groß geworden ist: Die Suche nach einer Eigentumswohnung sollte sich an den eigenen aktuellen Lebensbedürfnissen orientieren. Ist man sich über den Nutzen der Wohnung im klaren, treten die Bedingungen vor Ort ins Blickfeld: Umfeld und Ausstattung der Immobilie müssen stimmen.

Ihr Wiederverkaufswert hängt stark von der örtlichen Lage und der vorhandenen Infrastruktur ab. Sind Schulen, Kindergärten und Ärzte in der Nähe, gibt es genügend Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, so werden sich in der Regel auch Mieter finden. Ein guter Wohnungszuschnitt mit solider baulicher Verarbeitung sichert ebenfalls den Verkaufswert. Eine Luxusausstattung rechnet sich dagegen nur in 1a-Wohnlagen.

Eine Mietgarantie des Verkäufers bedeutet noch nicht, daß die Einnahmen später auch fließen. Wer einer solchen Erklärung nicht traut, sollte sich vor dem Kauf fragen, ob er die Eigentumswohnung auch ohne eine solche Garantie erwerben würde. Stimmen Standort und Ausstattung der Wohnung, spricht vieles für ihre baldige Vermietbarkeit.

Ist die zu erwerbende Wohnung bereits vermietet, sollte man sich genau die Mietverträge ansehen. Sind die Nebenkosten gemäß § 27 II der Berechnungsverordnung umlagefähig auf den Mieter? Wurde Kautions geleistet? Sind Rechtsstreitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter anhängig? Hat der Mieter Mietvorauszahlungen oder Investitionen geleistet?

Diese und andere wichtige Punkte kann man sich vom Verkäufer im Notar-Vertrag zusichern lassen.

Haus- und Instandhaltungskosten berücksichtigen

Nicht immer ziehen Eigennutzer und Kapitalanleger in ihrem Investitionsverhalten an einem Strang. Der Kapitalanleger, der seine Eigentumswohnung vermietet, ist möglicherweise an Verschönerungen der Wohnanlage überhaupt nicht interessiert. Schließlich kann er für ein neu gestrichenes Treppenhaus beispielsweise keinen Pfennig mehr Miete verlangen. Anders der Eigennutzer: Optische Verbesserungen tragen zu seinem Wohlbefinden bei und begründen für ihn zumindest einen höheren ideellen Wert. Daraus kann leicht Unfrieden entstehen.

Vor Abschluss eines Kaufvertrages sollte der Käufer deshalb unbedingt die Protokolle der Eigentümerversammlung lesen oder den Verwalter über eventuelle Zwistigkeiten befragen. Eigennutzer müssen sich vor dem Kauf einer Wohnung kritisch prüfen: "Passe ich in diese Eigentümergemeinschaft und decken sich die Erwartungen?"

Nächste Frage: Stimmt die Kalkulation? Die Kostenrechnung des Käufers darf sich nicht nur auf den Kaufpreis und seine Finanzierung beschränken. Zu den Zins- und Tilgungsforderungen der Bank für den Finanzierungskredit kommen die Hauskosten

und die Kosten für Reparaturen an Dach und Fach hinzu. Der Inhaber einer Eigentumswohnung muss mit dem Wohngeld und der Instandhaltungsrücklage rechnen. Je nach Ausstattung der Wohnanlage mit kostenintensiven Gemeinschaftseinrichtungen wie Aufzug, Garten oder Sauna, kann das Wohngeld die Höhe schnellen.

Altimmobilien haben regelmäßig einen höheren Reparaturbedarf als Neubauten. Ist der gemeinschaftlich angesparte Rücklagentopf der Eigentümergemeinschaft – die Instandhaltungsrücklage – leer, wird jeder Eigentümer bei Reparaturen an Dach und Fach mit eigenem Geldbeutel zur Kasse gebeten. Aufschluss über die Hauskosten oder einen Reparaturstau am Gebäude geben regelmäßig die Protokolle der Eigentümerversammlung, in denen die Höhe des Wohngeldes oder die Durchführung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude beschlossen wird.

Auch die Jahresabrechnungen des Verwalters enthalten Informationen über die Hauskosten. Tipp für Kapitalanleger: Fragen Sie den Verkäufer, ob Mieter der Wohnanlage eine Wohnung gekauft haben. Diese wissen am besten Bescheid über die Qualität des Objektes.

Letzter Punkt: der Kaufvertrag. Der Notar berät Käufer und Verkäufer bereits vor dem Abschluss des Vertrages, klärt offene Fragen und informiert in der Beurkundung über die mit dem Kauf verbundenen Rechtsfolgen. Dadurch werden teure und langwierige Streitigkeiten vermieden.

Quelle: www.bundesnotarkammer.de.

