

A modern, multi-story apartment building with a white facade and large windows. The building features a mix of window styles, including some with dark frames and others with orange-colored shutters. A balcony with a glass railing is visible on one of the upper floors. The building is set against a blue sky with scattered white clouds. A large green tree is on the left side of the frame, and a red-tiled roof is visible on the right.

verbraucherzentrale

3.
Auflage

Eigentumswohnung: Auswahl und Kauf

Eigentumswohnung

Auswahl und Kauf

Autorinnen und Autoren

Harald Haakshorst ist neben seiner langjährigen Tätigkeit als Rechtsanwalt und Notar auch in der Erwachsenenbildung, unter anderem im Bereich Immobilienrecht, tätig.

Katja Hennig ist Rechtsanwältin. Gemeinsam mit Harald Haakshorst überprüft sie seit dem Jahr 2001 in Zusammenarbeit mit der Verbraucherzentrale NRW Bauträgerverträge für Kaufinteressenten.

Gabriele Heinrich, Dipl.-Geogr., ist geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Vereins wohnen im eigentum e.V. (Mitgliedsverband der Verbraucherzentrale NRW).

3. Auflage 2016

© Verbraucherzentrale NRW, Düsseldorf

ISBN 978-3-86336-256-0

Hinweis zum Kopierschutz

Dieses E-Book einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung der Verbraucherzentrale NRW.

Wir haben darauf verzichtet, dieses Buch mit einem Kopierschutz zu versehen, damit Sie es ohne Probleme auf mehreren Geräten verwenden und Textteile zum privaten Gebrauch kopieren können. Wir bitten Sie aber, von der Weitergabe einer Kopie an andere abzusehen.

Vorwort

Wenn Sie dieses Buch lesen, spielen Sie mit dem Gedanken, sich eine Eigentumswohnung zu kaufen. Unser Ziel ist es, Ihnen eine möglichst praxisnahe Information an die Hand zu geben und Ihren Blick dafür zu schärfen, worauf Sie besonders achten sollten. Dabei vermeiden wir es, Probleme zu überzeichnen oder Kaufinteressenten zu verunsichern.

Wer in Ruhe mithilfe dieses Ratgebers seine kurz- und langfristigen Interessen analysiert und abwägt, dem sollte mit dem Kauf einer Eigentumswohnung eine gute Weichenstellung für seine Zukunft gelingen.

Der Aufbau des Buches orientiert sich daran, wie sich ein Interessent dem Kauf einer Wohnung nähert. Nach einem kurzen Überblick über wichtige Begriffe im Zusammenhang mit einer Eigentumswohnung folgen grundsätzliche Erwägungen über das Für und Wider des Kaufs einer Eigentumswohnung (→ Seite 11 ff.).

Anschließend finden Sie einen Überblick über die verschiedenen Wege, die zu Ihrer Wohnung führen können, und die zu beachtenden Kriterien bei der Auswahl Ihrer neuen Wohnung.

Bei der Entscheidung über einen Wohnungskauf, sollten Sie sich zwangsläufig auch mit Ihrem künftigen Vertragspartner beschäftigen (→ Seite 53 ff.).

Unerlässlich sind aber auch die Durchsicht und Prüfung aller für den Kauf wichtigen Unterlagen; dazu finden Sie Hinweise ab Seite 61.

Wichtige Überlegungen beim Erwerb einer Wohnung betreffen

- die bautechnische Seite,
- die Verhältnisse innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft, zu der Sie vielleicht künftig gehören werden,
- die Finanzierung des Ankaufs und des Unterhalts der Wohnung.

Jeder Immobilienkauf findet seinen vorläufigen Höhepunkt im Gang zum Notar und im Abschluss des Kaufvertrags. Daher liegt ein weiterer Schwerpunkt dieses Buches auf den Kapiteln »Termin beim Notar« (→ Seite 127 ff.) und »Der Kaufvertrag« (→ Seite 135 ff.).

Zur Übergabe der Wohnung an Sie finden Sie rechtliche und technische Hinweise ab Seite 165.

Abschließend erhalten Sie einen kleinen Überblick über die Rechtslage bei Mängeln der Wohnung und bei Streitigkeiten innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft, über eine vielleicht beabsichtigte Vermietung der neuen Wohnung und über erb- und familienrechtliche Aspekte, die bei oder nach deren Erwerb bedeutsam werden können.

Ein solches Buch kann niemals eine individuelle Betreuung durch Fachleute ersetzen. Auch die Verbraucherzentralen bieten Beratung bei der Baufinanzierung und zur Prüfung eines Bauträgervertrags über eine Eigentumswohnung an. Im Übrigen gilt immer: Zu Risiken und Nebenwirkungen fragen Sie Ihren Notar.



Inhalt

6 Kurz und knapp: Die wichtigsten Begriffe vorweg

11 Auswahl der Wohnung

- 11 Eigentumswohnung – was ist das eigentlich?
- 20 Persönliche Finanzierungsplanung
- 22 Die Finanzierung für den Kauf
- 29 Die Nebenkosten
- 32 Das Wohnungsangebot
- 37 Die Suche: Zugänge zum Angebot
- 42 Auswahl des konkreten Kaufobjekts
- 47 Das gemeinschaftliche Wohnen
- 49 Preisvergleiche und Wertermittlungen

53 Der zuverlässige Verkäufer

- 53 Privatperson als Verkäufer
- 54 Bauträger oder Immobilienhändler als Verkäufer
- 57 Die Verhandlungen mit dem Verkäufer

61 Wichtige Unterlagen

- 61 Prüfung der Kaufunterlagen
- 63 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- 69 Die Baubeschreibung für den Neubau
- 70 Das Exposé für den Altbau
- 70 Der Gebäudeenergieausweis
- 75 Der Verwaltervertrag
- 76 Der Wirtschaftsplan
- 77 Die Jahresabrechnung
- 81 Das Grundbuchblatt
- 83 Baulastenverzeichnis

85 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

- 85 Sondernutzungsrechte, Kostenverteilung & Co.

99 Erwerb einer gebrauchten Eigentumswohnung

- 99 Wohnung aus zweiter Hand
- 101 Häufige Mängel nach Gebäudealtersgruppen
- 106 Gepflegt oder instandsetzungsbedürftig?
- 110 Die laufenden Nebenkosten – das Hausgeld
- 112 Die Wohnungseigentümergeinschaft



115 Erwerb einer Neubau-Eigentumswohnung

- 115 Erstbezug nach individuellen Wünschen
- 117 Prüfung der Baubeschreibung
- 124 Wohnflächenangaben:
Wohn- oder Nutzflächen?
- 125 Die Wohnungseigentümergeinschaft

127 Termin beim Notar

- 127 Funktion und Aufgaben des Notars
- 129 Umfang der Beurkundungspflicht
- 130 Die Auswahl des Notars
- 132 Das Beurkundungsverfahren

135 Der Kaufvertrag

- 135 Allgemeine Regelungen
- 141 Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung
- 145 Kauf einer noch nicht fertiggestellten Wohnung
- 159 Kauf einer gerade fertiggestellten Wohnung
- 160 Nach der Beurkundung des Kaufvertrags
- 163 Notar- und Gerichtskosten

165 Abnahme und Übergabe der Immobilie

- 166 Die Abnahme einer Neubauwohnung
- 171 Übergabe einer gebrauchten Eigentumswohnung

173 Nach dem Erwerb

- 173 Was tun, wenn sich Mängel zeigen?
- 176 Wenn es zum Streit kommt ...
- 178 Die Vermietung
- 180 Vorsorge für den Trennungs- und Todesfall

183 Anhang

- 183 Weiterführende Literatur
- 185 Adressen
- 187 Stichwortverzeichnis
- 192 Impressum

Kurz und knapp: Die wichtigsten Begriffe vorweg

Gemeinschaftliches Eigentum

Zum gemeinschaftlichen Eigentum aller Wohnungseigentümer gehören das Grundstück, auf dem das jeweilige Haus gebaut ist, und die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind, die von allen Eigentümern gebraucht werden oder die die optische Gestaltung des Gebäudes prägen. Im Gemeinschaftseigentum stehen daher unter anderem Garten- und Hofflächen, das Dach des Gebäudes, dessen tragende Mauern, die Fassade, Hauptversorgungsleitungen und Kanalisation, aber zum Beispiel auch ein Aufzug und das Treppenhaus.

Gemeinschaftsordnung

Die Gemeinschaftsordnung ist häufig Bestandteil der Teilungserklärung (→ Seite 9). Sie regelt das Verhältnis der Miteigentümer untereinander und gewährleistet, dass sich alle Mitglieder der Eigentümergemeinschaft nach einheitlichen Regeln verhalten. Die Gemeinschaftsordnung enthält, ähnlich wie eine Hausordnung, Regelungen zur Nutzung des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums wie zum Beispiel die Einhaltung von Ruhezeiten, aber auch Bestimmungen zu den Instandsetzungs- und -haltungspflichten der Wohnungseigentümer sowie zu deren Zahlungsverpflich-

tungen, zur Verwaltung und zum Verwalter sowie Vorgaben für die Eigentümerversammlungen und für Beschlüsse. Ferner ist in der Gemeinschaftsordnung häufig festgelegt, dass manche Maßnahmen der Zustimmung der Gemeinschaft und/oder des Verwalters bedürfen, und bestimmte Umstände, wie zum Beispiel Schäden am Gemeinschaftseigentum, der Gemeinschaft unverzüglich mitzuteilen sind. Inhalt und Umfang dieser Regelungen sind jedoch von Gemeinschaft zu Gemeinschaft sehr unterschiedlich.

Instandhaltungsrücklage

Das → Wohn- bzw. Hausgeld umfasst regelmäßig auch einen Beitrag zur Instandhaltungsrücklage. Indem die Eigentümer eine solche Instandhaltungsrücklage ansparen, soll die Finanzierung von Reparaturen des Gemeinschaftseigentums oder von vergleichbaren Investitionen gewährleistet werden. Die Eigentümergemeinschaft spart also einen »Notgroschen« an, der letztlich allen Eigentümern zugutekommt. Hier sollte kein falscher Geiz an den Tag gelegt werden.

Beim Verkauf bzw. Erwerb einer Wohnung wird der vom Verkäufer gezahlte Anteil an der Instandhaltungsrücklage nicht an ihn ausbezahlt. Der Käufer übernimmt also den Anteil

am Gemeinschaftsvermögen (der Instandhaltungsrücklage).

Jahresabrechnung

Über das Hausgeld und die sonstigen Einnahmen der Gemeinschaft sowie deren Ausgaben wird jährlich abgerechnet. Die Jahresabrechnung wird vom Verwalter (→ Seite 8) erstellt und besteht aus der Gesamtabrechnung über sämtliche Einnahmen und Ausgaben einschließlich der Instandhaltungsrücklage sowie der sonstigen gemeinsamen Konten und den Einzelabrechnungen für jede Wohnungseinheit, aus denen sich die auf den jeweiligen Eigentümer entfallenden Anteile ergeben. Über die Genehmigung der Jahresabrechnung muss von der Wohnungseigentümergeinschaft in der Eigentümerversammlung ein Beschluss gefasst werden, damit sie wirksam wird und unter anderem Grundlage für etwaige Nachforderungen sein kann.

Sondereigentum

Sondereigentum ist das, was Sie als Ihre private Wohnung betrachten. Dazu zählen alle umschlossenen Räume und Gebäudeteile, die in der Teilungserklärung (→ Seite 8) so bezeichnet sind und die nur einem einzelnen Eigentümer, also nicht der Eigentümergeinschaft, gehören. Typischerweise gehören zum

Sondereigentum die Räume innerhalb der Wohnung einschließlich der Tapeten, des Fußbodenoberbelags und der Heizkörper, Steckdosen etc. Das Gegenstück zum Sondereigentum bildet das gemeinschaftliche Eigentum (→ Seite 6). Die Abgrenzung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum ist oft schwierig und kann zu Streitigkeiten führen. So zählt zum Beispiel der Innenanstrich von Wohnungsfenstern zum Sondereigentum, während die Rahmen, Verglasungen und Außenseiten derselben Fenster zum Gemeinschaftseigentum gehören.

Sondernutzungsrecht

Ein Sondernutzungsrecht ist das Recht, gemeinschaftliches Eigentum allein und unter Ausschluss der anderen Eigentümer zu benutzen. So werden oftmals außen liegende Pkw-Stellplätze, die zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, unter den Eigentümern aufgeteilt, indem jeweils einem Eigentümer das Sondernutzungsrecht an einem bestimmten Stellplatz zugewiesen wird. Das hat zur Folge, dass die anderen Eigentümer diesen Stellplatz nicht benutzen dürfen. Wichtig ist hierbei, dass in der Regel nur in der Teilungserklärung oder aber durch eine Vereinbarung aller Eigentümer ein solches Sondernutzungsrecht begründet

werden kann. Sondernutzungsrechte werden zwar meist auch im Grundbuch vermerkt. Der genaue Umfang des Sondernutzungsrechts und die Details dazu können aber nicht dem Grundbuch, sondern lediglich der Teilungserklärung oder ergänzenden Vereinbarungen entnommen werden.

Teileigentum

Vom Wohnungseigentum unterscheidet sich das Teileigentum allein dadurch, dass die im Teileigentum stehenden Räume nicht zum Wohnen genutzt werden, also zum Beispiel ein Ladenlokal oder auch Garagen. Solche Räumlichkeiten werden auch oft als »nicht zu Wohnzwecken dienend« bezeichnet.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung ist eine notarielle Urkunde. Dazu gehört ein Aufteilungsplan, auf dem zu erkennen ist, welcher Raum zu welchem Sondereigentum gehört und wo die Grenzen zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum verlaufen. Auf der Grundlage dieses Aufteilungsplans wird auch amtlich bestätigt, dass das Sondereigentum in sich abgeschlossen ist; diese sogenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung ist für den Vollzug der Teilungserklärung im Grundbuch erforderlich. Die Teilungserklärung ist für alle

Wohnungseigentümer verbindlich und daher nicht ohne Weiteres zu ändern. Meist beinhaltet die Teilungserklärung zusätzlich auch die Gemeinschaftsordnung.

Verwalter

Der Verwalter ist derjenige, der die laufenden Geschäfte für die Wohnungseigentümergemeinschaft regelt und deren Entscheidungen ausführt. Seine Rechte und Pflichten sind im Wohnungseigentumsgesetz und im Verwaltervertrag geregelt. Zu seinen Aufgaben gehören die Durchführung der gefassten Beschlüsse und, falls vorhanden, der Hausordnung, die Instandhaltung und -setzung des gemeinschaftlichen Eigentums, die Verwaltung des gemeinschaftlichen Vermögens wie zum Beispiel des Hauskontos und der Instandhaltungsrücklage oder auch die Einziehung der Kostenbeiträge. Das Amt des Verwalters kann auch ein Wohnungseigentümer ausüben.

Verwaltungsbeirat ➞ Seite 95

Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan beinhaltet die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben für das jeweils nächste Jahr sowie den sich daraus ergebenden Anteil jedes Eigentümers an den voraussichtlichen Kosten und damit die jewei-

lige Höhe des Wohngelds für das kommende Jahr. Er basiert meist auf der Abrechnung des jeweiligen Vorjahres, sollte aber auch zu erwartende Veränderungen der Kosten beinhalten. Ebenso wie die Jahresabrechnung muss der Wirtschaftsplan von der Eigentümergemeinschaft in der jährlichen Eigentümerversammlung durch einen Beschluss genehmigt werden, damit er Grundlage sein kann für den Anspruch der Gemeinschaft gegen jeden einzelnen Eigentümer auf Zahlung des Hausgelds.

Wohn- bzw. Hausgeld

Als Eigentümer einer Wohnung sind Sie dazu verpflichtet, sich an den laufenden Kosten des Grundstücks und des Gebäudes zu beteiligen. Dafür muss jeder Wohnungseigentümer, meist monatlich, Wohn- oder Hausgeld zahlen, dessen Höhe sich aus dem Wirtschaftsplan ergibt und das, ähnlich wie die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen bei einer Mietwohnung, jährlich abgerechnet wird. Darin können zum Beispiel die anteiligen Beiträge zu den Grundbesitzabgaben wie Müllabfuhr, Straßenreinigung und Entwässerung, zu Allgemeinstrom, Heizung, Wasser, TV-Anschluss, Hausreinigung, Gartenpflege, Versicherungen, Hausmeister- und Verwaltervergütung sowie zur Instandhaltungsrücklage enthalten sein.

Wohnungseigentum

»Wohnungseigentum« ist die juristisch korrekte Bezeichnung für eine Eigentumswohnung. Wohnungseigentum ist definiert als das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung verbunden mit einem Bruchteil am Gemeinschaftseigentum (Grundstück, bestimmte Teile des Gebäudes etc).

Wohnungseigentümergeinschaft

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist die Gesamtheit aller Eigentümer eines Wohnhauses oder einer Wohnanlage nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Wer Wohneigentum erwirbt, bekommt zugleich Rechte und Pflichten übertragen. Diese ergeben sich aus den Bestimmungen des WEG und Vereinbarungen der Wohnungseigentümer untereinander. Die Wohnungseigentümergeinschaft entscheidet über die Verteilung der anfallenden Kosten wie beispielsweise die Müllentsorgung und die Bildung von Rücklagen für Reparaturen oder bauliche Maßnahmen an der Immobilie. Ihr oberstes Beschluss- und Selbstverwaltungsorgan ist die Wohnungseigentümerversammlung.

Auswahl der Wohnung

Vor Ihrer Entscheidung darüber, eine Eigentumswohnung zu kaufen, sollten Sie sich darüber bewusst sein, was das grundsätzlich heißt und wo die Unterschiede zum Erwerb eines Hauses liegen. Eine weitere grundlegende Überlegung betrifft die Frage, ob sich der Kauf einer Wohnung – entweder zur Eigennutzung oder aber auch als Kapitalanlage – wirtschaftlich überhaupt lohnt.

Eigentumswohnung – was ist das eigentlich?

Im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) taucht nirgendwo der Begriff der »Eigentumswohnung« auf. Streng juristisch betrachtet werden Sie beim Erwerb einer Wohnung auch nicht nur Eigentümer der Wohnung: Vielmehr erwerben Sie einen Anteil an dem Grundstück, auf dem sich die Wohnung befindet, verbunden mit dem sogenannten Sondereigentum an der Wohnung selbst. Die »Eigentumswohnung« wird daher im Grundbuch (→ Seite 81), im Kaufvertrag und in ähnlichen Unterlagen auch meist nur bezeichnet als zum Beispiel »6.305/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung- Neustadt, Flur 12, Flurstück 34, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung«. In besonderen Fällen werden übrigens auch andere Objekte, wie zum Beispiel Reihenhausanlagen, im Sinne des WEG aufgeteilt, für die dann auch dessen Regeln gelten.

Die für Sie wichtigste Besonderheit bei einer Eigentumswohnung im Vergleich zu einem eigenen Haus besteht darin, dass Sie damit nicht alles machen können, was Sie wollen. Stattdessen haben Sie die einschlägigen, gesetzlichen und vertraglichen Regelungen sowie die Entscheidungen der Gesamtheit der Wohnungseigentümer zu beachten. Denkbare Einschränkungen beginnen bereits bei der konkreten Nutzung Ihrer Wohnung: So darf eine Sondereigentumseinheit, die in der Teilungserklärung (→ Seite 63) als »Wohnung« bezeichnet wird, grundsätzlich auch nur als Wohnung, nicht also zum Beispiel als Ladenlokal, benutzt werden. Ferner dürfen Sie manche Veränderungen an Ihrer Wohnung nicht ohne Zustimmung der Eigentümergemeinschaft durchführen. Nicht zuletzt die Beteiligung jedes Miteigentümers an den gemeinschaftlichen Kosten des Grundstücks und des Gebäudes, die dafür notwendigen, monatlichen Zahlungen von

Hausgeld, oft auch als Wohngeld bezeichnet, sowie die jährlichen Abrechnungen hierüber unterscheiden die Eigentumswohnung von einem Einfamilienhaus.

Hieraus sollten Sie aber nicht den Schluss ziehen, dass, wie häufig behauptet wird, die Eigentumswohnung sämtliche Nachteile einer Mietwohnung mit denen eines Eigenheims vereinigt. Ein entscheidender Vorteil spricht immer für eine selbst genutzte Eigentumswohnung: Solange Sie Ihren finanziellen und sonstigen Verpflichtungen nachkommen und kein extrem »unsoziales« Verhalten an den Tag legen, kann Sie in der Regel niemand gegen Ihren Willen aus Ihrer Wohnung hinauswerfen.

Kaufen oder Mieter bleiben?

Die Immobilienpreise sind inzwischen an manchen Orten deutlich angestiegen. Aufgrund der historisch niedrigen Zinsen (2015) und angesichts des unsicheren Finanzmark-

tes fragen sich viele Mieter, ob sich für sie der Kauf einer Eigentumswohnung lohnt und ob sie ihr Angespartes dafür einsetzen sollen. Vielleicht wird Ihnen sogar Ihre Mietwohnung zum Kauf angeboten. So viel vorweg: Ob sich der Kauf einer eigenen Wohnung im Vergleich zu einer anderen Vermögensanlage lohnt, hängt vor allem von der Zins- und der Wertentwicklung der Immobilie und des Grundstücks ab (→ Beispiel unten). Krisen und Probleme auf dem Kapitalmarkt sollten jedenfalls nicht zum vorschnellen Immobilienerwerb »verführen«.

Nicht berücksichtigt sind bei dieser Rechnung die laufenden Ausgaben für die Instandhaltung und die zusätzlichen Ausgaben für die Modernisierung, denn das gesamte Gebäude und auch die Eigentumswohnung selbst altern und werden an Wert verlieren, wenn sie nicht regelmäßig instand gehalten und modernisiert werden. Auch ist zu bedenken, dass die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten für

Beispiel

Ein Ehepaar hat 70.000 Euro Eigenkapital. Es nimmt weitere 150.000 Euro Fremdkapital für den Kauf einer Eigentumswohnung inkl. Nebenkosten auf. Werden nun ein Kreditzins von 5 Prozent und eine anfängliche Tilgung von 2 Prozent unterstellt, bedeutet dies eine monatliche Belastung von 875 Euro. Der Kredit wäre in gut 25 Jahren abbezahlt. Die Wohnung wäre dann schuldenfrei und – wenn ihr Wert jährlich um 1 Prozent steigt – ca. 250.000 Euro wert.

Ein positives Ergebnis, allerdings beruht es auf einigen unsicheren Annahmen: Mit einer Wertsteigerung der Immobilie kann nicht in jedem Fall und dauerhaft gerechnet werden. Außer-

dem werden sich die Zinsen für den Kredit, je nach Vereinbarung, während der 25 bis 30 Jahre, in denen Sie Ihre Wohnung abzahlen, ändern. Denn in der Regel wird nur ein fester Zinssatz für 5 bis 15 Jahre vereinbart, danach neu verhandelt. Grundsätzlich ist nach § 489 BGB eine Kündigung nach Ablauf von 10 Jahren möglich, wenn eine Kündigungsfrist von 6 Monaten eingehalten wird. Sollte sich die Zinslage auf dem Markt seit Abschluss Ihres Kredits also stark verändert haben, könnte eine Kündigung nach 10 Jahren von Vorteil sein. (Hinweis: In diesem Beispiel wurde mit dem langfristigen Zinssatz von 5 Prozent gerechnet, auch, wenn der aktuelle Zinssatz deutlich niedriger ist.)

Eigentumswohnungsbesitzer deutlich höher sind als die Nebenkosten für Mietwohnungen.

Würde das Ehepaar aus unserem Beispiel nun weiter zur Miete wohnen und sein Eigenkapital von 50.000 Euro langfristig anlegen, würde es bei einer jährlichen Rendite von 4 Prozent in 25 Jahren ca. 135.000 Euro ansparen. Nach dieser Rechnung ist die Rendite bei der Vermögensanlage niedriger, die Investition in die Eigentumswohnung erscheint rentabler, zumal die weiterhin zu zahlende Miete noch nicht berücksichtigt ist.

Für einen Kauf kann auch sprechen, dass die Miete immer »verloren« ist, während Sie beim Kauf Kapital bilden, und zwar unabhängig von Geldanlageüberlegungen. Allerdings ist ein solcher Vergleich angesichts der vielen ungesicherten Annahmen schwierig. Außerdem spielen gerade beim Wohnungserwerb für die Selbstnutzung ganz andere Entscheidungskriterien eine Rolle als die Rendite.

Grundsätzlich gilt: Neben der Zinsentwicklung zeigt erst die zukünftige Wertentwicklung der Immobilie, ob sich die eigenen vier Wände lohnen; ihre Lage ist dabei wesentliches Kriterium. Die Immobilie erfordert mit zunehmendem Alter höhere Instandhaltungsausgaben. Der Gewinn liegt demnach in den steigenden Grundstückspreisen.

Tipp

Die Stiftung Warentest hält im Internet einen kostenlosen Excel-Rechner bereit, mit dem Sie überschlägig kalkulieren können, ob es für Sie lohnenswert ist, eine Wohnung zu kaufen oder Mieter zu bleiben: www.test.de, dann Button »Eigenheim + Miete« → »Hausbau, Immobilienkauf« → »Rechner«

Der Kauf einer Eigentumswohnung zur Vermietung

Statt zur Eigennutzung kann eine Wohnung natürlich auch als Kapitalanlage erworben und vermietet werden. Für den Einstieg in den Immobilienmarkt sprechen die niedrigen Zinsen. Bei Effektivzinsen von unter 3 Prozent für eine Immobilienfinanzierung mit zehn Jahren Zinsbindung reichen die Mieteinnahmen häufig schon aus, um die laufenden Zinsen zu decken.

Aber eine Eigentumswohnung zur Vermietung ist keine Basisanlage für die eigene Altersvorsorge oder den Vermögensaufbau; dazu ist diese Geldanlage mit zu vielen Risiken und Unabwägbarkeiten verbunden, wie im Folgenden erläutert wird. Sie eignet sich nur für Anleger, die neben dem Einsatz ihres Eigenkapitals für die Wohnung noch über weitere Vermögensanlagen verfügen. Eine Eigentumswohnung als Kapitalanlage ist vor allem für Anleger mit hohem Einkommen interessant, wenn sie ihren Sparerfreibetrag ausgeschöpft haben und ihre Kapitalerträge hoch versteuern müssen.

Der Immobilienkauf als Geldanlage ist mit Risiken verbunden. Einnahmen und Ausgaben lassen sich über die Jahre hinweg nicht sicher kalkulieren. So können die Mieteinnahmen sinken, bei Leerstand oder zahlungsunfähigen Mietern sogar ausfallen. Dann drohen neben dem Mietausfall weitere erhebliche Kosten, um sich von einem Mieter zu trennen und gegebenenfalls die Wohnung wieder in einen vermietbaren Zustand zu versetzen. Mietgarantien sind hier auch keine Garantie (→ Seite 17). Unkalkulierbar sind die Instandhaltungskosten. Zinsen können sich erhöhen, Steuervorteile

können geringer ausfallen als geplant. Vermieter brauchen daher Reserven, um nicht schon bei den ersten Schwierigkeiten ins Schleudern zu geraten.

Die Rendite und das Risiko hängen – auch bei der Vermietung – von der Lage und dem Zustand des konkreten Gebäudes ab. Die Wohnungsnachfrage wird unter anderem sehr stark vom regionalen Arbeitsmarkt bestimmt, aber auch von der Infrastruktur vor Ort und der Attraktivität des Standorts in der Stadt.

Eine attraktive Wohnung in guter Lage ist eine Voraussetzung, aber noch keine Garantie für eine passable Rendite. Darüber entscheiden mehrere Faktoren:

- die Steuervorteile (→ Kasten unten),
- die Mietrendite – das ist das Verhältnis der Mieteinnahmen zum Kaufpreis (→ Kasten Seite 15),
- die künftige Entwicklung von Mieten und Immobilienpreisen,
- die Finanzierungskosten.

Häufig raten die Banken dazu, für vermietete Immobilien so wenig Eigenkapital wie möglich einzusetzen und am besten den Kaufpreis in voller Höhe über Kredite zu finanzieren. Denn Vermieter können die Kreditzinsen steuerlich absetzen und so einen Teil der Finanzierungskosten über die Steuerersparnis wieder zurückbekommen. Dieses Argument ist nicht falsch. Doch Anleger müssen wissen:

Steuervorteile für Vermieter

Immobilienanleger können mit Verlusten gut leben – solange sie nur in ihrer Steuererklärung zu Buche schlagen. Wer eine Eigentumswohnung vermietet, erzielt steuerpflichtige Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Ver-

mieter müssen daher mit der Steuererklärung eine Überschussrechnung abgeben, in der sie Mieteinnahmen und Werbungskosten gegenüberstellen. Dabei müssen auch die Umlagen als Einnahmen erfasst werden.

Steuern sparen mit Verlusten

Dieser Teil der Steuererklärung ist für Vermieter meist eine lohnende Angelegenheit. Denn in den ersten Jahren nach dem Bau oder Kauf liegen die Werbungskosten durch Abschreibungen und Kreditzinsen meist deutlich höher als die Mieteinnahmen. Der Anleger schreibt steuerlich Verluste, die er mit seinen übrigen Einkünften verrechnen kann. Dadurch spart er Steuern. Erst mit zunehmender Entschuldung und steigenden Mieteinnahmen wird die steuerliche Gewinnzone erreicht. Aber zumindest ein Teil der Mieteinnahmen bleibt durch die Abschreibung weiterhin steuerfrei.

Abschreibungen: Für Abschreibungen gelten unterschiedliche Regeln, die in § 7 des Einkom-

mensteuergesetzes (EStG) niedergelegt sind. Für Laien ist das Ganze nicht leicht zu durchschauen, Details sollten Sie auf jeden Fall mit Ihrem Steuerberater besprechen. Ein kleiner Überblick: Käufer gebrauchter Immobilien können 50 Jahre lang jährlich 2 Prozent der Gebäudeanschaffungskosten (inklusive Nebenkosten) absetzen. Für Altbauten mit Baujahr bis 1924 beträgt die Abschreibung 40 Jahre lang je 2,5 Prozent. Die Abschreibung steht Eigentümern nur für die Gebäudekosten, nicht aber für Kosten des Grund und Bodens zu. Bei Eigentumswohnungen müssen daher die anteiligen Grundstückskosten – meist 10 bis 30 Prozent – von den Gesamtkosten abgezogen werden.

Sonderabschreibungen: Ausgaben für die Sanierung von Baudenkmälern und Gebäuden in Sanierungsgebieten können Eigentümer in nur zwölf Jahren abschreiben. In den ersten acht Jahren erkennt das Finanzamt jeweils 9 Prozent, in den restlichen vier Jahren je 7 Prozent der Sanierungskosten an (§ 7 h, i EStG).

Instandhaltungs-, Betriebs- und Verwaltungskosten: Dazu gehören zum Beispiel Ausgaben für Reparaturen, Betriebskosten, die Grundsteuer sowie die Verwaltervergütung. Bei weiter

entfernten Objekten kann der Abzug der Fahrtkosten zur Eigentümerversammlung interessant sein – etwa bei Mieterwechsel oder zur Besprechung und Beauftragung von Reparaturen.

Finanzierungskosten: Das Finanzamt erkennt die laufenden Zinsen sowie einmalige Kosten wie ein Disagio (Abschlag vom Darlehen), Bearbeitungs- und Wertermittlungsgebühren sowie Notar- und Grundbuchgebühren für die Grundschuldbestellung an. Nur die Tilgung des Darlehens zählt nicht mit.

Von der Miete zur Rendite

Die Mietrendite gibt an, wie viel Prozent der Investitionskosten der Anleger über die Jahresmiete wieder hereinholt. Nach Berücksichtigung einmaliger und laufender Nebenkosten soll die Nettomietrendite mindestens 4 Prozent betragen, empfiehlt die Stiftung Warentest.

Bei Immobilien bedeutet Rendite nicht immer dasselbe. Im Folgenden werden die wichtigsten Rendite-Begriffe erklärt.

Bruttomietrendite: Die anfängliche Bruttomietrendite ist das Verhältnis der Jahresmiete (Kaltmiete ohne Betriebskosten) zum Kaufpreis. Sie liegt bei Eigentumswohnungen im Schnitt zwischen 4 und 5 Prozent, hängt aber stark vom einzelnen Objekt ab.

Nettomietrendite: Die anfängliche Nettomietrendite berücksichtigt zusätzlich die einmaligen und die laufenden Nebenkosten. Dazu werden zunächst die Kaufnebenkosten dem Preis zugeschlagen. Ohne Makler sind das rund 5 bis 8,5 Prozent des Kaufpreises (zwischen 3,5 und 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer (→ Seite 16) und 1,5 bis 2 Prozent für Notar- und Grundbuchgebühren). Beim Kauf über einen Makler kommen 3,5 bis 7 Prozent Provision hinzu. Im zweiten Schritt müssen von der Nettokaltmiete die Verwaltungs- und die Instandhaltungskosten

abgezogen werden, die ein Eigentümer nicht auf die Miete umlegen kann. Das sind 200 bis 275 Euro pro Jahr für die Hausverwaltung und meist 6 bis 12 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr für die Instandhaltung. Für eine genaue Kalkulation dieser Kosten lassen sich Kaufinteressenten die Verwalterabrechnungen der letzten Jahre aushändigen.

Brutto- und Nettomietrendite in Euro

Kaufpreis	100.000
+ Nebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten)	8.000
Investitionskosten	108.000
Nettokaltmiete pro Jahr	5.400
– Verwaltungskosten pro Jahr	250
– Instandhaltungskosten pro Jahr	500
= Jahresreinertrag	4.650
Nettokaltmiete pro Jahr	5.400
: Kaufpreis	100.000
= Bruttomietrendite	5,40 Prozent
Jahresreinertrag	4.650
: Investitionskosten	108.000
= Nettomietrendite	4,31 Prozent

Objekttrendite: Die Objekttrendite beruht auf einer Prognoserechnung der Einnahmen und Ausgaben für eine Anlagedauer von beispielsweise 20 Jahren. Darin gehen auch Annahmen über künftige Miet- und Kostensteigerungen und den späteren Verkaufserlös der Immobilie ein. Die Objekttrendite soll vor allem einen Vergleich zwischen verschiedenen Immobilien erleichtern.

Bei der Objekttrendite wird unterstellt, dass die Immobilie komplett mit Eigenkapital gekauft wird. Die Finanzierung ist nicht berücksichtigt, weil sie über die Immobilie selbst nichts aussagt.

Eigenkapitalrendite: Sie gibt den durchschnittlichen Jahresertrag auf das eingesetzte Eigen-

kapital an und berücksichtigt alle Einnahmen und Ausgaben im Anlagezeitraum einschließlich der Finanzierung. Die Eigenkapitalrendite ist entscheidend für den Vergleich mit anderen Kapitalanlagen. Doch Vorsicht: Sie ist das Ergebnis einer Prognoserechnung, deren Annahmen unsicher sind. Je geringer das Eigenkapital im Verhältnis zum Kaufpreis, desto weniger verlässlich ist die Rechnung. Vor allem bei einer Vollfinanzierung kann die Rendite schon bei einer geringfügigen Änderung der Prognoseannahmen gewaltig in den Keller sinken. Liegt die Eigenkapitalrendite viel höher als die Objekttrendite, spiegelt das nur eine risikoreiche Finanzierung wider.
(Aus: Finanztest 4/2004)

Grunderwerbsteuer

Jedes Bundesland kann mittlerweile selbst die Höhe der Grunderwerbsteuer festlegen. Zurzeit (Stand: 1.7.2015) beträgt die Grunderwerbsteuer je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent. Dabei ist entscheidend, in welchem Bundesland sich das zu verkaufende Grundstück

bzw. die zu verkaufende Wohnung befindet. Daher sollten Sie sich rechtzeitig im Vorfeld eines Wohnungskaufs über die aktuelle Höhe der Grunderwerbsteuer informieren. Hierzu finden Sie die konkreten Steuersätze im Internet oder der Notar kann Ihnen nähere Auskünfte geben.

Je geringer das Eigenkapital, desto höher ist auch das Risiko. Denn die monatlichen Kreditbelastungen bleiben, auch wenn die kalkulierten Mieten nicht mehr erzielbar sind oder Einnahmen sogar ausfallen, weil ein Mieter zahlungsunfähig wird. Eine hohe Fremdfinanzierung kann außerdem dazu führen, dass die Mieteinnahmen nicht reichen, um die laufenden Zins- und Tilgungsbeiträge zu zahlen. Oft müssen Anleger dauerhaft Geld zuschießen. Denken Sie dabei daran, dass die Steuerersparnis solcher Verluste aus Vermietung nur einen Teil der Unterdeckung auffängt. Außerdem wird der Kredit bei einer Vollfinanzierung durch Risikoaufschläge der Banken teurer. Je

weniger Eigenkapital der Käufer einsetzt, desto teurer wird also der Kredit. Die Stiftung Warentest rät daher Kapitalanlegern, mindestens 10 bis 20 Prozent, besser 25 Prozent des Kaufpreises und zusätzlich die gesamten Kaufnebenkosten aus vorhandenen eigenen Mitteln aufzubringen.

Um die Frage beantworten zu können, ob sich der Kauf einer Eigentumswohnung als langfristige Kapitalanlage lohnt, benötigen Anleger einen Investitionsplan und eine Renditeprognose für mindestens 15 bis 20 Jahre. Im Investitionsplan werden für jedes Jahr alle voraussichtlichen Ausgaben von den Einnahmen ab-

Mietgarantien bieten keine Garantie

Zu Problem entwickelten sich in den letzten 20 Jahren immer wieder Mietgarantien. Sie waren ein wesentliches Verkaufsargument für den Erwerb von Eigentumswohnungen, da mit der garantierten Miete eine scheinbare Sicherheit angeboten wurde. Durch die Mietgarantie brauchte der Käufer das wirtschaftliche Risiko von Mietsenkungen und Leerstand in den ersten 5 bis 10 Jahren nicht zu tragen. Die Kosten für die Mietgarantie waren im Kaufpreis enthalten und wurden beim Erwerb des Eigentums von der Bank mitfinanziert. In den meisten Fällen bekam der Käufer jedoch nur die Garantie des Bauträgers oder einer eigens

zu diesem Zweck gegründeten Firma. Die Mietgarantien entsprachen auch nicht unbedingt der tatsächlich erzielbaren Miete. Teilweise wurden Immobilien mit Mietgarantien über dem marktüblichen Mietniveau angeboten. In diesen Fällen dienten sie der Täuschung des Käufers über die mittelfristig erzielbaren Mieten. Zurzeit (2015) werden Mietgarantien nur selten angeboten. Wenn überhaupt eine Mietgarantie vertraglich vereinbart werden soll, dann sollte die garantierte Miete mit einer Bankbürgschaft abgesichert sein, um sich vor wirtschaftlichen Problemen des Garanten zu schützen.

gezogen. Daraus kann man ersehen, welchen Betrag der Eigentümer jedes Jahr zuschießen muss (Unterdeckung) oder an Überschüssen erwarten darf. In die Renditerechnung geht auch der erwartete Verkaufserlös der Wohnung am Ende des Anlagezeitraums ein. Lassen Sie sich die Berechnungen von der Bank vorlegen.

Tipp

FINANZTEST bietet einen Excel-Rechner »Mietimmobilien-Rendite«, mit dem Sie ermitteln können, unter welchen Bedingungen Ihnen der Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung wie viel Rendite bringt. Zusätzlich können Sie mithilfe des Rechners einen Investitionsplan für einen Zeitraum von bis zu 40 Jahren aufstellen. Den Rechner gibt es kostenlos unter www.test.de.

Da diese Daten aber auf Prognosen beruhen, deren Grundlagen sich aus den genannten Gründen in den nächsten Jahren ändern können, sollten Sie der Kalkulation vorsichtige Annahmen zugrunde legen.

Tätigen Sie keinen Wohnungskauf ohne Besichtigung der Wohnanlage und der Wohnung! Selbst wenn Sie die Wohnung als reine Kapitalanlage betrachten und sich diese mehrere Hundert Kilometer von Ihrem Wohnort entfernt befindet, müssen Sie sie unbedingt besichtigen und die Kaufunterlagen prüfen. Die Eigentümer vieler sogenannter Schrottimmobiliien haben dies nicht getan. Ihnen wurden – sogar über einige große Banken – stark sanierungsbedürftige und schwer vermietbare Immobilien, darunter auch Wohnungen, verkauft. Sowohl der Immobilienerwerb als auch die Finanzierung (Kreditaufnahme) wurden oft von Strukturvertrieben in kombinierten Verträgen vermittelt. Vertreter von Strukturvertrieben suchten die Anleger zu Hause auf und überredeten sie zu dem Geschäft. Nun versuchen die Erwerber, den Kauf rückgängig zu machen, und prozessieren seit vielen Jahren.

Mitgegangen, mitgefangen, mitgehangen

Eine Besonderheit beim Erwerb von Wohnungseigentum gegenüber einem Hauskauf betrifft die Haftung der einzelnen Wohnungseigentümer für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber Dritten.

Achtung!

Was geschieht, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft in Geldnot gerät? Setzen Dritte ihre Forderungen gegen die Wohnungseigentümergeinschaft im Wege der Zwangsvollstreckung durch, können sie unter anderem auf die Gemeinschaftskonten zugreifen. Wenn die Eigentümergeinschaft nicht mehr über ausreichend Geld verfügt, um die laufenden Betriebs- und sonstigen Verwaltungskosten sicherzustellen oder um einen gemeinsam aufgenommenen Kredit zu bedienen, müssen die zahlungsfähigen Wohnungseigentümer das Gemeinschaftsvermögen durch entsprechende Zahlungen aufstocken und damit die Liquidität der Wohnungseigentümergeinschaft wiederherstellen. Also auch dann, wenn ein Gläubiger ausschließlich die Wohnungseigentümergeinschaft in Anspruch nimmt oder wenn die gemeinschaftlichen Verbindlichkeiten (Zahlungsverpflichtungen) aus der Zeit vor Ihrem Eigentumserwerb herrühren, kann ein Liquiditätsengpass der Wohnungseigentümergeinschaft auch zu Ihren Lasten gehen!

Dasselbe gilt zum Beispiel auch dann, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund von Hausgeld- und sonstigen Zahlungsrückständen einzelner oder mehrerer Wohnungseigentümer nicht mehr über die notwendigen finanziellen Mittel verfügt. Daher sollten Sie sich unbedingt beim Verwalter über die Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit der Miteigentümer und die Liquidität der Gemeinschaft informieren.

Kann zum Beispiel der Unternehmer, der von der Wohnungseigentümergeinschaft mit der Lieferung von Heizöl beauftragt wurde, von einem einzelnen Wohnungseigentümer die Bezahlung der gesamten Heizölrechnung verlangen?

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann Verträge schließen. So kann sie als »WEG Musterstraße 12 in 34567 Musterstadt« den Vertrag mit dem Verwalter, aber auch Versorgungs- und sonstige Verträge abschließen. Dann ist nur die Wohnungseigentümergeinschaft selbst, nicht aber jeder einzelne Wohnungseigentümer persönlich Partei des entsprechenden Vertrags und somit Schuldner der darin eingegangenen Verpflichtungen.

Allerdings kann ein Gläubiger der Wohnungseigentümergeinschaft auch von einzelnen Wohnungseigentümern Zahlungen verlangen, jedoch nur nach dem Verhältnis des jeweiligen Miteigentumsanteils des in Anspruch genommenen Wohnungseigentümers. Das heißt: Bei einem 6.305/100.000 Miteigentumsanteil ist der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten auch nur zur Zahlung eines 6.305/100.000-Bruchteils von der Gesamtforderung gegen die Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet. Dabei kann er dem Dritten gegenüber nicht einwenden, dass er seinen Anteil bereits an die Wohnungseigentümergeinschaft bezahlt hat, zum Beispiel in Gestalt des Hausgelds!

Im hier genannten Beispiel kann sich der Heizöllieferant also aussuchen, ob er den Ausgleich der Heizölrechnung von der Wohnungseigentümergeinschaft in voller Höhe oder von den einzelnen Wohnungseigentü-

mern anteilig verlangt. Soweit die Rechnung des Heizöllieferanten von der Wohnungseigentümergeinschaft oder den einzelnen Wohnungseigentümern ausgeglichen wird, kann er selbstverständlich keine weiteren Zahlungen verlangen.

Ein Wohnungseigentümer muss gegenüber Gläubigern der Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich nur für gemeinschaftliche Verbindlichkeiten, die während seiner Zugehörigkeit zur Wohnungseigentümergeinschaft entstanden oder fällig geworden sind, entsprechend seinem Miteigentumsanteil haften. Als Käufer einer Wohnung haften Sie also im Verhältnis zu Gläubigern der Wohnungseigen-

Tipp

Um böse Überraschungen zu vermeiden, sollten Sie vor dem Kauf den Verwalter schriftlich Auskunft geben lassen, ob und in welcher Höhe Verbindlichkeiten der Gemeinschaft bestehen und wie diese gedeckt werden.

tümergeinschaft nicht, wenn deren Forderungen vor Ihrem Wohnungskauf entstanden sind oder fällig wurden. Davon unberührt bleibt aber die Verpflichtung aller Wohnungseigentümer gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft, dafür zu sorgen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft über ausreichend Liquidität verfügt, um ihre Zahlungspflichten erfüllen zu können.