

Fehler beim Wohnungsverkauf

Immobilienkäufer achten häufig nicht auf die entscheidenden Punkte

Viele Verbraucher träumen von den eigenen vier Wänden. Doch beim Kauf von Eigentumswohnungen begehen sie immer wieder schwerwiegende Fehler, sagt Immobilienverwalterin Sylvia Baar.

ALEXANDER BÖGELEIN

Uhingen. „Viele Menschen kaufen ihr Auto überlegter als eine Wohnung.“ Das sagt Sylvia Baar aus Uhingen. Die gelernte Bankkauffrau verwaltet seit 14 Jahren Immobilien. Nach ihrer Erfahrung beachten viele Verbraucher, insbesondere Familien, nicht alle Punkte, auf die es ankommt.

Auch säßen viele Wohnungseigentümer einem großen Irrtum auf: „Der Werbeslogan von den eigenen vier Wänden ist Quatsch! Bei einer Eigentumswohnung gehören dem Eigentümer nur die Innenwände, und das auch nur, wenn sie keine tragenden Wände sind“, erläutert Baar. Durchbrüche seien nicht immer möglich. Schon bei der Wohnungstür, der Farbe der Markise und bei der Balkongestaltung hätten die anderen Miteigentümer ein Mitspracherecht.

FAMILIE UND FINANZEN

Auch über Makler gebe es falsche Vorstellungen bei Immobilieninteressenten. Es gebe unter ihnen sehr gute, aber eben auch schwarze Schafe: In erster Linie wollten die Makler die Wohnung verkaufen und nicht der Käuferfamilie etwas Gutes tun.

Doch eine Eigentumswohnung sei durchaus eine sinnvolle Kapitalanlage und eine echte Alternative zur Mietwohnung. Und für manche Immobilieninteressenten sei sie auch sinnvoller als der Kauf eines Einfamilienhauses, sagt Baar – vorausgesetzt allerdings, die Käufer beachten wichtige Punkte. Auf den Standort und die Infrastruktur des Wohnortes würden die meisten noch achten, auf weitere Faktoren aber nur noch wenig. Im Folgenden eine Übersicht.

■ **Der Bauzustand:** Manche Familien kauften sich eine ältere Wohnung, weil das Geld für eine neuere nicht reiche. Dabei übersehen sie den künftigen Instandsetzungsbedarf: Häuser aus den 1960er und 70er Jahren benötigen neue Wasserleitungen, Heizungsanlagen, die Isolierung von Dächern und Fassaden. Vom Jahr 2011 an müssen die Kammerfeger den Landratsämtern mel-



Manche malen sich ihren Traum vom Eigenheim in den buntesten Farben aus – und übersehen dabei die Gefahren.
Foto: Getty Images

den, ob das Dach oder die oberste Geschossdecke gedämmt ist. Dadurch können bei Mehrfamilienhäusern Kosten zwischen 30 000 bis 100 000 € entstehen, die sich die Eigentümergemeinschaft teilen muss. Solche Sonderumlagen überforderten aber viele Wohnungseigentümer finanziell. Bei Schimmelbefall gebe es oft Gutachten, die der Verkäufer aber häufig nicht erwähne. Wenn die Eigentümergemeinschaft aber nicht bereit sei, die gefährlichen Schimmelsporen professionell bekämpfen zu lassen, „haben Sie das Thema für immer“.

■ **Die Teilungserklärung:** Diese Urkunde gehört zum Haus und den Wohnungen. Sie regelt die Miteigentumsanteile und die Kostenverteilung. Weil die Wohnungen für Familien in der Regel die größeren sind, die Kosten häufig nach der Quadrat-

meterzahl umgelegt werden müssen, bezahlen Familien einen höheren Anteil. Das gilt für die laufenden Kosten ebenso wie für Sanierungen.

■ **Die Eigentümergemeinschaft:** Sie bestimmt beispielsweise, welche Investitionen getätigt werden. Bei Instandhaltungsmaßnahmen reicht die einfache Mehrheit der Anwesenden aus. Beschlussfähig ist das Gremium, wenn die Hälfte der Eigentümer anwesend ist. Wenn in einem Haus zwei große und der Rest kleine Wohnungen sind, bestimmen also die Eigentümer der kleinen Wohnungen unter Umständen über hohe Beträge, die die Familien in den großen Wohnungen aufbringen müssen. Dabei kann es um fünfstelligen Beträge gehen.

■ **Die Nutzungsrechte:** Sie sind ebenfalls durch die Teilungserklärung geregelt. Potenzielle Kaufinter-

essenten sollten die so genannten Sondernutzungsrechte prüfen. Ein großer Hof heißt noch lange nicht, dass die Kinder dort auch spielen dürfen, wenn andere Eigentümer Sondernutzungsrechte an einem Teil des Hofes besitzen.

■ **Die Erdgeschosswohnung mit Garten:** Auch hier handelt es sich um ein Sondernutzungsrecht. Geregelt sein kann beispielsweise, dass nur Büsche gepflanzt werden dürfen oder keine Hütte aufgestellt werden darf.

■ **Der Wirtschaftsplan:** Darin stehen die Kosten und wie sie verteilt werden. Wichtig ist der Schlüssel: Erfolgt die Aufteilung nach Miteigentumsanteil oder Quadratmeter? Häufig seien die Instandsetzungsrücklage zu niedrig angesetzt.

Bei neueren Objekten, bei denen der Verkäufer den Verwalter stellt, gehöre eine niedere Rücklagenbildung zu den Klassikern, sagt Immobilienverwalterin Baar und warnt: „Der Wirtschaftsplan ist nur eine Momentaufnahme.“ Kaufinteressenten sollten sich die vergangenen drei Nebenkosten-Abrechnungen zeigen lassen, um zu sehen, ob der Wirtschaftsplan ausreicht hat oder Nachzahlungen üblich sind.

■ **Das Klima im Haus:** Baar rät, die Protokolle der Versammlungen einzusehen: Gab es Gerichtsverhandlungen und wenn ja warum? Gibt es Zahlungsrückstände von Eigentümern? Bestehen Streitigkeiten zwischen den Miteigentümern? Hatten schon früher Familien Probleme wegen Kinderlärm oder sonstiger Beschwerden? Wie ist die Altersstruktur im Haus? Und: Wie hoch ist die Vermieterquote? Seien viele Wohnungen in einem Haus vermietet, könne die Bereitschaft der Eigentümer zur Instandhaltung gering sein, weil Vermieter an einer höheren Rendite interessiert seien.

Experten-Tipps in Kurzform

Unerlässliche Unterlagen vor dem Kauf einer Wohnung, die man genau studieren sollte, sind nach den Angaben von Sylvia Baar: Grundriss, Lageplan, Baubeschreibung, Teilungserklärung (nie ohne kaufen) Protokolle der Eigentümerversammlungen der Vorjahre Letzte Nebenkostenabrechnung Wirtschaftsplan Grundbuchauszug Hausordnung

Empfehlenswerte Fachliteratur: „Meine Eigentumswohnung: selbst nutzen, verwalten, vermieten“, Verbraucherzentrale, ISBN 978-3-938174-17-3, 1. Auflage 2009, 176 Seiten, 19,90 Euro.