

Telefonaktion zum Immokauf – Leser fragen, Experten antworten



BILD-Serie Teil 5

„BRAUCHE ICH ÜBERHAUPT EIGENKAPITAL?“

Sieben Experten beantworteten gestern zwei Stunden lang die Fragen der BILD-Leser rund um den Kauf einer Immobilie. Die wichtigsten Fragen und Antworten:

„Ich suche eine Eigentumswohnung. Welchen Kaufpreis kann ich mir leisten?“

Christine W. (57), Beamtin, Trier
Hartmut Schwarz: „Zunächst muss ein Kassensturz her. Welche monatliche Rate ist bei dem Einkommen dauerhaft tragbar? Auch wenn ein Gehalt wegfällt oder geringer wird. Faustregel: Geben Sie nicht mehr als 30 % Ihres Einkommens für eine Finanzierung aus.“

„Wie viel Tilgung sollte ich für die Rückzahlung einplanen?“

Carsten C. (59), Tischler, Hamburg
Thomas Eckardt: „Bei dem aktuellen Zinsniveau mindestens zwei bis drei Prozent. Je höher die Tilgung ist, desto schneller sind Sie mit der Rückzahlung des Darlehens fertig. Sichern Sie sich zudem möglichst lange die günstigen Zinsen.“

„Ich habe vor sieben Jahren über einen Finanzdienstleister eine überteuerte Wohnung gekauft, die jetzt nur noch die Hälfte wert ist. Wie kann ich dieses Immobilienengagement lösen?“

Hans N. (54), Thüringen
Andrea Reiser: „Es gibt eventuell die Möglich-

keit des außergerichtlichen Bankenvergleichs. Die Verhandlungen sind außergerichtlich und werden von Anwälten geführt, die sich auf das Gebiet überteuerte Immobilien spezialisiert haben. Die Wohnung wird dann zum marktüblichen Preis verkauft und das Restdarlehen wird mit der finanzierenden Bank verglichen.“

„Brauche ich überhaupt Eigenkapital, wenn ich eine Immobilie zu 100 % finanzieren will?“

Lars G. (42), Informatiker, Kiel
Oliver Janiro-Nietz: „Die Immobilie können Sie komplett finanzieren. Aber sie benötigen mindestens das Geld für den Grundbucheintrag, den Notar und den Makler. Das können 10 % oder mehr vom Kaufpreis sein. Das finanziert ein Kreditinstitut in der Regel nicht.“

„Ich habe einen Kredit aufgenommen und 20 000 Euro an eine Genossenschaftsbank gezahlt mit der Aussicht auf ein Grundstück. Wie seriös ist das?“

Ramona G. (52), selbstständig, Erfurt
Hilmar Pickartz: „Ein Grundstücksvertrag ohne Beurkundung eines Notars ist unwirksam. Hier besteht

die Gefahr eines ‚Luftgeschäfts‘. Sie wissen weder, wie die Qualität dieses Grundstücks ist, noch ob Sie es am Ende wirklich bekommen.“

„Meine Ferienwohnung liegt in einem Wohngebiet. Darf ich sie vermieten?“

Rainer B. (64), Hamburg
Inka-Marie Storm: „Wenn die Baugenehmigung sie als Ferienwohnung ausweist, dann ja. Ansonsten kann die Untersagung drohen, wenn die Gemeinde davon Wind bekommt. Viele Ferienorte sind da wegen Wohnungsmangels recht streng.“

„Woher weiß ich, wie hoch und was ich bauen darf?“

Bernhard D. (56), Beamter aus Gelsenkirchen
Oliver Brand: „Am besten fragen Sie dafür beim zuständigen Bauamt nach. Grob können Sie sich auch an den Nachbargebäuden orientieren.“

„Soll ich meinen Vertrag für den Hauskauf vorher einem Fachanwalt vorlegen?“

Fabian S. (30), IT-Experte, Kaiserslautern

Hilmar Pickartz: „Ja. Lassen Sie ihn unbedingt vor Unterschrift von einem Experten prüfen.“

„Ich habe jetzt einen Immobilienkredit mit 4,7 % Zinsen. Meine Bank hat mir eine Anschluss-Finanzierung mit 2,8 % angeboten. Soll ich das Angebot annehmen?“

Peter W. (69), Rentner aus Hildesheim
Oliver Janiro-Nietz: „Holten Sie auf jeden Fall noch andere Angebote ein. Der Zinssatz klingt zwar sehr günstig. Bei einer eher kleinen Restschuld bieten Ihnen andere Kreditinstitute aber unter Umständen deutlich bessere Konditionen.“

„Mein Sohn will bauen. Wie stabil ist ein Fertighaus?“

Gerhard S. (74), Rentner, Hannover
Oliver Brand: „Bei der Stabilität gibt es keine Unterschiede zu einem gemauerten Haus. Sie können ein Fertighaus mit einem Fachwerkhaus vergleichen, diese stehen teilweise seit Jahrhunderten.“

„Meine beiden Söhne sollen nach meinem Tod mein Haus erben. Sollte ich wegen der Erbschaftsteuer eine Schenkung erwägen?“

Waltraud L. (72), Rentnerin, Rosenheim

ENDE

Sie haben die Experten heute nicht erreicht? Hier finden Sie Hilfe:
 ▶ Schutzgemeinschaft für Immobiliengeschädigte (0321) 90 67 602, www.sfi-ey.de
 ▶ Rechtsexperte in Ihrer Nähe www.anwaltskunft.de/anwaltsuche
 ▶ Immobilienexperten in Ihrer örtlichen Verbraucherzentrale www.verbraucherzentrale.de