

DIE 6 GRÖSSTEN FEHLER BEIM KAUF

Fortsetzung von Seite 1

Von H. JEIMKE-KARGE

Das Ersparte auf der Bank bringt kaum noch Zinsen. Dafür sind Kredite so günstig wie nie. Folge: Auf der Suche nach Anlagealternativen wollen immer mehr Deutsche Wohneigentum erwerben. Problem: Viele fallen immer wieder auf windige Vermittler herein. Denn: Wer vorschnell kauft, muss am Ende teuer bezahlen, warnt Rechtsanwalt und Buchautor Hilmar Pickartz („Die Immo-Falle“). Grund: Wohnungen sind oft übersteuert, Mietverprechen falsch, Sanierungskosten werden verschwiegen.

DIE SECHS GRÖSSTEN FEHLER BEIM KAUF!

KAUF OHNE BESICHTIGUNG

Sie müssen die Immobilie unbedingt persönlich besichtigen und das nähere Umfeld begutachten (u. a. wegen der Lärmentwicklung, der sozialen Struktur des Umfelds, benachbarter Baustellen). Sprechen Sie auch mit Nachbarn. Schauen Sie sich das Treppenhaus, den Boden und den Keller an.

UNTERLAGEN NICHT GEPRÜFT

Beim Kauf einer Wohnung unbedingt die Protokolle der Eigentümergeinschaften der vergangenen drei Jahre prüfen! Die bekommen Sie bei der Hausverwaltung. Darin steht, was im Objekt an Problemen bestand, welche Reparatu-

ren angefallen sind, ob zusätzliche Zahlungen auf Sie zukommen. Lassen Sie sich zudem die letzten Hausgeldabrechnungen sowie den aktuellen Wirtschaftspläne vorlegen. So erfahren Sie, wie hoch das monatliche Hausgeld ist, das Sie als Käufer künftig zahlen und das bei einer Vermietung von der Miete abzuziehen ist.

MIETEINNAHMEN ÜBERSCHÄTZT

Oft werden von Vermittlern alte Mietverträge vorgelegt, deren Zahlen längst überholt sind. Besser die jährlichen Mietabrechnungen vorzeigen lassen. In ihnen steht, was der Bewohner monatlich an Miete und Betriebskosten an die Hausverwaltung überwiesen hat, ob die Verwaltung Mieterhöhungen vorgenommen hat, denn dadurch kann man erkennen, ob das Objekt gut verwaltet wurde. So schützen Sie sich vor zu niedrigen Mieteinnahmen.

ZU WENIG EIGENKAPITAL

Durch die niedrigen Zinsen lassen sich viele zu einem Kauf komplett auf Kredit verleiten. Vorsicht! Bringen Sie Eigenkapital mit, mindestens 20 Prozent des Kaufpreises! Selbst dann unterschreiben Sie besser keinen Kaufvertrag ohne vorherige schriftliche Finanzierungszusage von einer Bank! Ein beliebtes Vorgehen: Käufer werden unter Druck gesetzt, da es angeblich andere Interessenten gebe. Doch wer vorschnell einen notariellen Kaufvertrag unterzeichnet, begibt sich in die Hände des Vermitt-

lers oder Verkäufers. Denn: Wer den Kaufpreis nicht zahlen kann, muss hohe Schadenersatzansprüche fürchten oder notgedrungen sehr schlechte Finanzierungsbedingungen von Banken akzeptieren.

NEBENKOSTEN UNTERSCHÄTZT

Bei einem Immobilienkauf fallen Nebenkosten u.a. für den Notar und Grundbucheintrag an. Diese können rund 10 % des Kaufpreises ausmachen. Zudem können mögliche Sanierungsausgaben auf alle Eigentümer umgelegt werden.

KAUF OHNE EXPERTENRAT

Lassen Sie sich den Kaufvertragsentwurf aushändigen und von einem Fachmann vor Unterzeichnung prüfen. Nach dem sog. Beurkundungsgesetz muss der Notar den Entwurf zwei Wochen vor Unterschrift dem Interessenten zuschicken. Mit dem komplizierten Text und der notariellen Urkunde sind die meisten Verbraucher jedoch überfordert. Beauftragen Sie am besten einen Immobilien-Rechtsanwalt mit der Prüfung. In Verträgen sind oft Passagen versteckt, die später eine Anfechtung unmöglich machen. Beispiele: „Das Objekt wurde eingehend besichtigt“, obwohl das Objekt nie gesehen wurde, oder: „Es wurden keine Mängel festgestellt“, obwohl diverse Probleme klar erkennbar gewesen sind.



Für 77 000 Euro in Leipzig gekauft, dann blieb die Miete aus

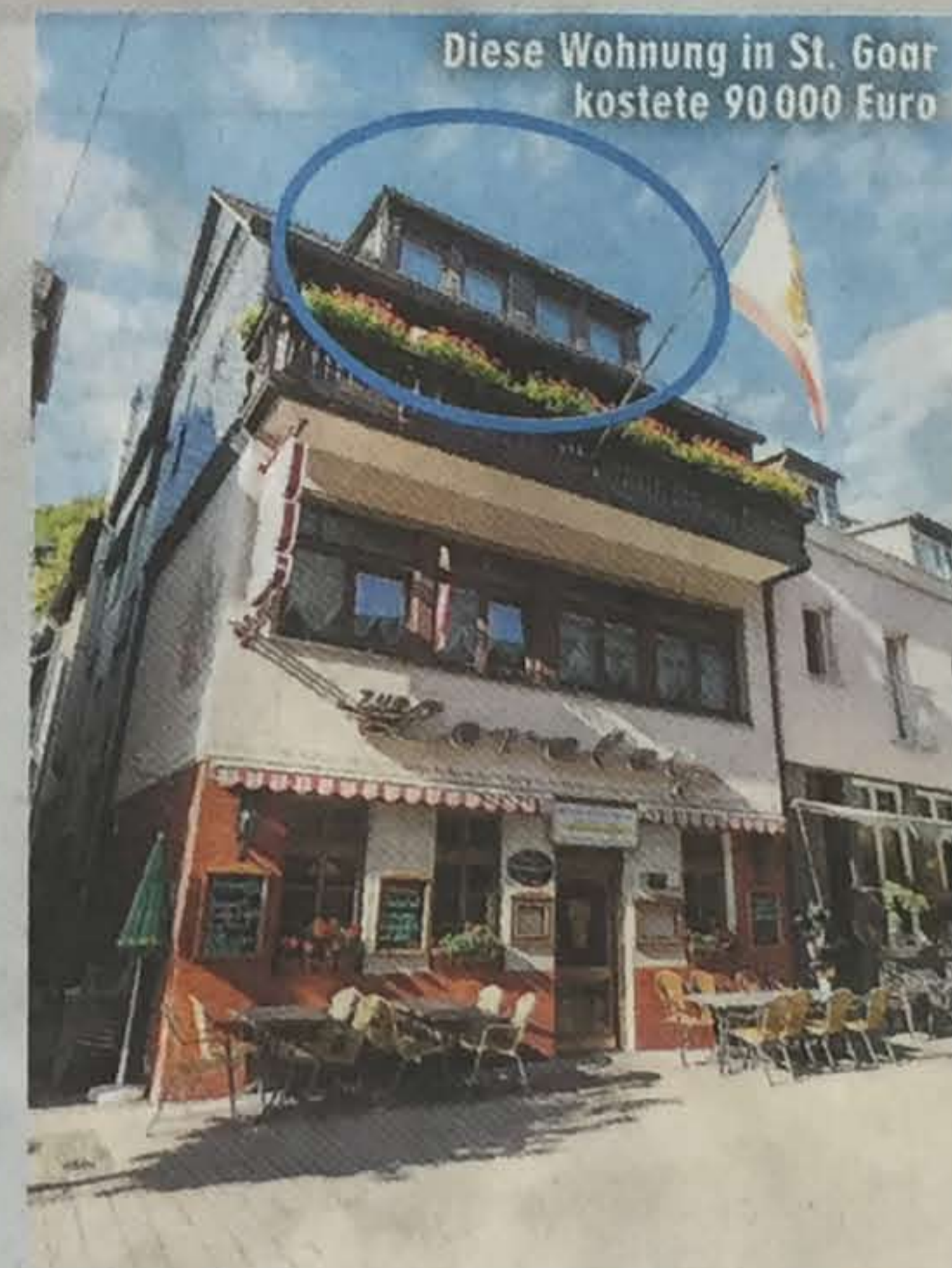
MIET-IMMOBILIE IN LEIPZIG NIE GEWINN, NUR SCHULDEN

Gewinn hat die Wohnung in Leipzig für Eckhard G. (60) nie gebracht, nur Schulden. „Der Kauf, Sanierungskosten und Mietausfälle haben mich knapp 100 000 Euro gekostet“, sagt der Schichtarbeiter. Vor 20 Jahren hat er ohne Besichtigung eine 39-Quadratmeter-Wohnung für 77 000 Euro

gekauft. Die Miete von 160 Euro deckte nicht einmal die monatlichen Finanzierungskosten von 400 Euro. Hinzu kamen immer wieder Handwerkerrechnungen für dringende Sanierungen. Auch die Mieteinnahmen blieben aus. Die erste Mieterin schuldet G. noch immer knapp 5000 Euro.

Inzwischen ist Eckhard G. die Immobilie los. Sein Rechtsanwalt hat mit der finanzierenden Bank 2015 gegen eine Restzahlung von 6000 Euro einen Vergleich geschlossen. Die Wohnung wurde für 9000 Euro verkauft.

Wenn Sie Rat brauchen
Diese Stellen bieten Hilfe:
► Die örtlichen Verbraucherzentralen
► SFI - Schutzgemeinschaft für Immobiliengeschädigte.
www.sfi-ev.de
Telefon (0821) 9067602, reiser@sfi-ev.de



Diese Wohnung in St. Goar kostete 90 000 Euro

KONTOPFÄNDUNG WEGEN WOHNUNGSKAUF

Mathias Weber (25)* wurde gewarnt! Seine Eltern rieten ihm vom Kauf ab. Obwohl er mit Ausbildungsgehalt und Nebenjob nur knapp über 1100 Euro im Monat verdient, träumte Weber von einer Immobilie als Geldanlage - und glaubte den Versprechen des Finanzvermittlers. Der Mainzer kaufte vor zwei Jahren eine 70-Quadratmeter-Wohnung in St. Goar am Rhein für 90 000 Euro auf Kredit.

Zu Beginn lief alles wie versprochen, doch vor einem Jahr platzte der Traum. Das Darlehen wurde gekündigt. Begründung der Bank: Der Arbeitsvertrag war gefälscht, das Gehalt zu hoch angegeben. Weber: „Ich wurde reingelegt. Der Vermittler hat die Angaben bei der Bank gemacht!“

Die Bank blieb stur, ließ sein Konto pfänden. Bislang hat Weber 20 000 Euro gezahlt. Heute ist er auf seine Eltern angewiesen. *Name geändert



Für die Wohnung in Berlin wurden 91 000 Euro verlangt. Jetzt muss sie für 70 000 Euro saniert werden

ZEIT ZU KURZ FÜR EINE WOHNUNGS-BESICHTIGUNG

Helga und Martin Wiese* aus Stralsund mussten ihren Wohnungskauf teuer bezahlen.

Es begann mit einem Telefonat. „Ob ich nicht Steuern sparen wolle, wurde ich gefragt“, sagt Martin Wiese. „Klar, das will doch jeder.“ Wie der Anrufer gerade auf den Hausmeister mit einem Nettoeinkommen von 1600 Euro und seine Frau (Reinigungskraft, 900 Euro) kam, fragte er nicht. Stattdessen saß er wenig später beim Notar.

Das Angebot: eine 50-m²-Wohnung. Der Kauf würde sich allein durch die Mieteinnahmen tragen. Nach zehn Jahren könnte man mit Gewinn verkaufen. Null Risiko! Da die Nachfrage groß sei, müsse man sich schnell entscheiden.

„Alles klang gut. Nur eine Besichtigung sei zeitlich nicht möglich“, sagt Wiese. Wohnungspreis: 91 000

Euro. Sie unterschrieben. Das war falsch! Wieses kauften eine überbewertete Schrottimmobilie. Zwar bekommen sie monatlich 427 Euro Miete. Doch ist damit nicht einmal die Finanzierung gedeckt. 588 Euro gehen an die Bank, 278 Euro fallen als Hausgeld an.

Jetzt soll das Ehepaar weitere 70 000 Euro zahlen - ihr Anteil für die Grundsaniierung des gesamten Gebäudes. Die soll insgesamt 2 Millionen Euro kosten.

Geld, was sie nicht haben. Die Vermittler von damals sind längst abgetaucht. Das Ehepaar hat einen Rechtsanwalt eingeschaltet.

Das Einzige, was Helga und Martin Wiese von der Wohnung haben, ist die monatliche Steuerersparnis. Sie beträgt 70 Euro.

*Name geändert