

IMMOBILIEN

NACHGEFRAGT bei unserem Partner „Haus & Grund“ Frankfurt am Main e. V.

Augen auf beim Wohnungskauf!

Die Eigentumsquote in Deutschland ist gegenüber vielen anderen Ländern in Europa ausgesprochen gering. Dies ist erstaunlich, ist doch die eigene Immobilie die beste Vorsorge gegen Verdrängung oder auch Mieterhöhungen. Da es bei dem Erwerb einer Eigentumswohnung immer um erhebliche Werte geht und für viele der Kauf einer Eigentumswohnung ein wichtiger Schritt in ihrem Leben ist, sollten sich potenzielle Käufer intensiv mit vielen Fragen rund um den Erwerb beschäftigen. Hierzu gehört nicht nur die Finanzierung. Der Käufer setzt seine Ersparnisse ein und nimmt in aller Regel einen Kredit auf, um den Kaufpreis zu zahlen. Ein Wohnungskauf ist kein Alltagsgeschäft. Ein Wohnungskaufvertrag muss immer notariell beurkundet werden. Der Erwerber ist erst dann Eigentümer, wenn er im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Dies ist regelmäßig auch der Zeitpunkt, ab dem der Käufer an den Versammlungen der Eigentümer teilnehmen darf. Dabei ist die Eigentümerversammlung gewissermaßen das Steuerad der Wohnungseigentümergeinschaft. Hier werden die für die Eigentümer maßgeblichen Beschlüsse gefasst. Diese Beschlüsse sind vom Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft umzusetzen. Bevor ein Käufer seine Unterschrift unter den notariellen Kaufvertrag setzt, sollte er sich über den Zustand der Immobilie genau informieren. Hierzu gehört auch, einen Blick in das Beschlussbuch des Verwalters zu werfen. In welchem Zustand befindet sich die Immobilie? Gibt es einen Investitionsstau, der dazu führt, dass in naher Zukunft Instandsetzungen finanziert werden müssen? Wie steht es um das Dach, die Außenhaut, die Fenster und die Heizung?

Auch sollten eventuelle Belastungen im Grundbuch geprüft werden. Grundsätzlich muss der Käufer ein Interesse daran haben, lastenfrei zu erwerben. Der Notar sollte dafür sorgen, dass die Ablösung von eingetragenen Grundschulden und Hypotheken sichergestellt ist. Er kümmert sich auch um die



Löschung. Dem Erwerber einer Eigentumswohnung sollte klar sein, dass er nicht Herr im eigenen Haus ist. Dies gilt lediglich für sein Sondereigentum, das heißt die Wohnung. Im Übrigen erhält der Erwerber Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum. Hierüber kann der Erwerber keine eigene Entscheidung herbeiführen. Er braucht hierfür entsprechende Mehrheiten in der Eigentümerversammlung. Bei der Prüfung der Frage, kann ich mir die Wohnung leisten, muss dem Erwerber auch klar sein, dass er gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft das Wohngeld schuldet. Hierin sind nicht nur die üblichen Betriebskosten enthalten, sondern zum Beispiel auch Sonderumlagen. Man sollte sich also nicht selbst durch den Slogan täuschen „nie mehr Miete zahlen“. Denn neben den Zins- und Tilgungszahlungen muss der Erwerber jeden Monat eben auch sein „Hausgeld“ zahlen. Ratsam ist es in jedem Fall, mindestens ein Viertel des Kaufpreises durch Eigenkapital aufzubringen. Die Bank finanziert in der Regel nur den Erwerb, nicht jedoch die Nebenkosten. Wird die Eigentumswohnung als Kapitalanlage zur eigenen Altersvorsorge erworben, sollte unbe-

dingte auch auf Lage, Größe und Ausstattung der Wohnung geachtet werden. Vor allem muss die langfristige Vermietbarkeit und Weiterveräußerung möglich sein.

Für weitere Informationen steht Ihnen das Team der Rechtsanwälte und Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht von Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. zur Verfügung.

Rechtsanwalt Nikolaus Jung
Geschäftsführer
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Haus & Grund
 Frankfurt am Main e. V.
 Grüneburgweg 64
 60322 Frankfurt am Main
 Telefon: (0 69) 95 92 91-0
 E-Mail: beratung@haus-grund.org
 Web: www.haus-grund.org



Haus & Grund®
 Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
 Frankfurt am Main

IMMOTICKER

Frühjahrscheck für Solaranlagen

Nur ein Fünftel der jährlichen Stromerzeugung einer Solaranlage entfallen auf die Monate Oktober bis März. Im Herbst und Winter entstehen jedoch die meisten Schäden an den Solarmodulen auf dem Dach. Die Anlagen können im Winter von Schnee, Eis, Hagel und Laub beschädigt werden. Das reduziert möglicherweise die Stromerträge in der sonnenreichen Jahreszeit deutlich. Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sollten deshalb rechtzeitig einen Solaranlagencheck in Auftrag geben. Dazu rät das vom Umweltministerium Baden-Württemberg geförderte Informationsprogramm Zukunft Altbau. Größere Schäden lassen sich selbst erkennen. Eine genaue Überprüfung, das professionelle Entfernen von Schmutz sowie eine mögliche Reparatur sollten jedoch Fachleute übernehmen. In diesem Zuge lohnt sich auch eine Inspektion des Stromspeichers. Wer die Überprüfungen im Frühjahr vornimmt, sichert sich im Sommer maximale Stromerträge und kann möglichst viel selbst erzeugten Solarstrom direkt verbrauchen.

Neutrale Informationen gibt es auch kostenfrei am Beratungstelefon von Zukunft Altbau unter 08000 12 33 33 oder per E-Mail an beratungstelefon@zukunftaltbau.de.