



Ratgeber Eigentumsbildung

Der wahrscheinlich größte Herzenswunsch der meisten Mieter ist es, keine mehr zu sein. Den Traum von den eigenen vier Wänden träumen - Umfragen zu Folge - neun von zehn derjenigen, die ihn noch nicht verwirklicht haben. Für etliche, die ihn verwirklicht haben, ist er allerdings zum Alptraum geworden. Je mehr die Zahlen der frischgebackenen Haus- oder Wohnungsbesitzer in den letzten Jahren in die Höhe geschossen sind, desto mehr sind auch die Zahlen der Zwangsversteigerungen geklettert.

Oft wird die Schuld dafür Banken, Bausparkassen und Geldinstituten in die Schuhe geschoben. Und in der Tat: Unabhängige Tests erbrachten teilweise miserable Beratungsleistungen. Oft aber machen auch die Bau- oder Kaufwilligen selber Fehler, deren Ergebnis ist, dass sie sich bei der Finanzierung übernehmen. Dieser Ratgeber kann natürlich nicht alle Probleme auflisten, will Ihnen aber helfen, die typischen Fehler zu vermeiden - oder sich zu entscheiden, die Finger davon zu lassen.

Zu allererst:

Offenheit ist angesagt!

Fragen Sie sich zunächst, warum Sie überhaupt Wohneigentum erwerben wollen. Dafür kann es ganz verschiedene Gründe geben: Der Herr in den eigenen vier Wänden zu sein; die Angst, die jetzige Mietwohnung zu verlieren; als Kapitalanlage oder als Altersvorsorge.

Nicht immer wird das angestrebte Ziel allerdings durch den Kauf einer Immobilie erreicht, und nicht immer ist es überhaupt notwendig, zur Verwirklichung des Ziels ein Haus oder eine Wohnung zu erwerben.

So ist man beispielsweise in einem freistehenden Einfamilienhaus, das sich aber die wenigsten leisten können, durchaus sein eigener Herr. In einem Reihenhaus gilt das aber schon nur eingeschränkt und in einer Eigentumswohnung gar nicht. Denn dort ist man Mitglied in einer Eigentümergemeinschaft, oft mit externer Hausverwaltung, und beide können ebenso nerven wie Vermieter.

Eine Immobilie ist auch keineswegs immer die beste Kapitalanlage, zumindest nicht die einfachste. Wenn sie an Wert nicht verlieren soll, muss sie gut gepflegt werden. Grundstücksgröße, Größe des Hauses und Wohnlage bestimmen wesentlich den Wiederverkaufswert. Wohnlagen können sich im Laufe der Jahre auch verschlechtern (beispielsweise durch den Bau eines Gewerbegebietes oder einer Schnellstraße in der Nähe), ohne dass die Anwohner dies verhindern können.

Ob eine Immobilie überhaupt im Wert steigt, hängt ganz entscheidend davon ab, wo sie liegt. In weiten Teilen Deutschlands stagnieren die Preise oder fallen sogar, weil die Bevölkerung schrumpft. Sogar im bevölkerungsreichsten Bundesland NRW gibt es (ländliche) Gegenden, in denen Immobilien nahezu unverkäuflich geworden sind. Aber auch im Ruhrgebiet kann wegen des Bevölkerungsrückgangs nur noch in Ausnahmefällen mit einer Wertsteigerung von Wohnhäusern gerechnet werden.

Auch die Angst, die jetzige Wohnung zu verlieren, ist nicht immer begründet. Am häufigsten taucht sie auf, wenn die jetzige Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und verkauft werden soll. Hier werden viele Mieter regelrecht zum Selbstkauf gedrängt - und greifen dann, oft widerwillig, zu, um nicht von einem anderen Käufer mit Eigenbedarf vertrieben zu werden. Vergessen wird dabei oft der Kündigungsschutz, der sich nach einer Umwandlung noch um drei Jahre verlängert (in einigen Bundesländern - aber nicht in NRW - in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf bis zu zehn Jahre; siehe Ratgeber „Kündigung durch Vermieter“ und „Umwandlung“). In Gebieten mit entspanntem Wohnungsmarkt ist außerdem die Wahrscheinlichkeit groß, dass die Wohnung von einem reinen Kapitalanleger gekauft wird, der gar nicht selber einzieht. Dann ändert sich gar nichts - außer, dass man einen neuen Vermieter bekommt.

Auf Kündigungsschutz und Sperrfrist muss man auch unbedingt achten, wenn man eine Wohnung kaufen will, die zur Zeit vermietet ist. Es gibt nämlich kein Sonderkündigungsrecht für frischgebackene Eigentümer, nicht mal nach einer Zwangsversteigerung. Sehen Sie sich auch den Mietvertrag Ihres künftigen Mieters an, denn an den sind Sie gebunden. Mieter sind keineswegs verpflichtet, mit neuen Eigentümern einen neuen Mietvertrag abzuschließen oder außerplanmäßigen Mieterhöhungen zuzustimmen (siehe Ratgeber „Eigentümerwechsel“).

Welchen Wohnbedarf haben Sie?

Die zweite wichtige Frage ist die, welchen Wohnbedarf Sie auch langfristig haben. Dazu gehört in erster Linie die Haushaltsgröße. Sind weitere Kinder geplant oder zumindest nicht ausgeschlossen? Könnte es passieren, dass Sie in einigen Jahren eventuell pflegebedürftig gewordene Angehörige in Ihren Haushalt aufnehmen? Dann wird die 90-qm-Eigentumswohnung schnell zu klein.

Oder ist die Zeit nicht mehr allzu fern, in der die Kinder ausziehen? Dann ist das 120-qm-Haus mit Ausbaureserve bald zu groß und die Grundstückspflege ein Klotz am Bein. Um

flexibel zu bleiben, sollte man um so mehr auf den Wiederverkaufswert achten (s. o.).

Fragen Sie sich auch ganz ehrlich: Wie stabil sind Ihre Familienverhältnisse? Eine kriselnde Ehe beispielsweise kann man durch den Kauf einer Immobilie ebensowenig retten wie durch ein Kind. Und wenn zwei nicht mehr an einem Strang ziehen, ist schon manche Finanzierung geplatzt - auch wegen Unterhaltszahlungen.

Soll die Wohnung als Altersruhesitz gekauft werden, ist natürlich die wichtigste Frage, ob sie alten- oder sogar behindertengerecht ist. Dient sie als Kapitalanlage zur Altersvorsorge, ist wiederum der Wiederverkaufswert von entscheidender Bedeutung.

Wie nützlich eine eigene Immobilie wirklich ist, hängt auch von der beruflichen Perspektive ab. Wie der Name Immobilie schon sagt, fördert ihr Besitz nicht unbedingt die Mobilität. Wenn berufsbedingt ein Umzug erforderlich wird, kann es Schwierigkeiten beim Verkauf geben. Außerdem ist die vorzeitige Auflösung einer Bankfinanzierung mit hohen Kosten verbunden.

Fragen Sie sich auch: Wie sicher ist Ihr Job? Wenn der Hauptnährer der Familie arbeitslos wird, sind Zins und Tilgung meist nicht mehr zu bezahlen.

Die beiden entscheidenden Fragen sind nur am konkreten Objekt zu beantworten: Entspricht es Ihren Bedürfnissen und ist es überhaupt ein gutes Objekt? Eines, das sich auch gut wieder verkaufen lässt, wenn Ihre Bedürfnisse sich grundlegend verändern sollten?

Neue Verantwortung

Als Haus- oder Wohnungseigentümer sitzen Sie grundsätzlich in einem anderen Boot als zu Mieterzeiten. Einerseits gewinnen Sie - zumindest in einer Eigentumsanlage - nicht unbedingt grenzenlose Freiheiten. Um die Kleinigkeiten (Heiz- und Nebenkosten, Reparaturen, Pflege der Außenanlagen etc.) kümmert sich meist eine Hausverwaltung, deren vertragliche Vollmachten hinter denen eines Vermieters nicht allzuweit zurückbleiben. Größere Investitionen werden dagegen von der Eigentümerversammlung beschlossen, und zwar mit Mehrheit. Das heißt: Sie können auch überstimmt werden, müssen aber mit zahlen. Für den lieben Frieden in den eigenen vier Wänden ist es also wichtig, wie gut Sie mit den Miteigentümern zurecht kommen. Und auch in Eigentumsanlagen gibt es Mieter, da manche Besitzer von Eigentumswohnungen diese nicht selbst bewohnen, sondern vermieten - als Kapitalanlage.

Und wenn Sie die Wohnung gar selbst als vermietete Kapitalanlage gekauft haben, finden Sie sich plötzlich auf der anderen Seite wieder: als Vermieter, mit allen Rechten, aber auch allen Pflichten. Sie können sich dann zum Beispiel nicht

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum:
Brückstraße 58
44787 Bochum
Tel.: 0234/961140
Info-Ansage:

Öffnungszeiten:
mo - do 9 - 18 Uhr
fr 9 - 12 Uhr
0234 / 9611414

Büro Hattingen:
Bahnhofstraße 37
45525 Hattingen
Tel.: 02324/52524
Internet: www.mieterverein-bochum.de

Öffnungszeiten:
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.