

Die sechs Risiken der Wohnungseigentümer

Worauf kaufwillige Mieter achten sollten

Erstes Risiko:

Das größte finanzielle Risiko für Wohnungseigentümer liegt darin, dass sie sich neben den Reparaturen in der eigenen Wohnung auch anteilig an den Reparaturen und Instandhaltungen des gesamten Hauses beteiligen müssen (Gemeinschaftseigentum).

Wegen des schlechten Zustandes vieler Gebäude - gerade diese Wohnungen sollen ja vorrangig an Mieter verkauft werden -, sollte man sich unbedingt vorher ein Bild über den Instandsetzungsbedarf machen. Da viele Mängel und künftig zu erwartende Schäden (z.B. Rohrleitungen, Mauerwerk, Kamine, Außenwände in Tafelbauweise) für den Laien kaum erkennbar sind, ist es ratsam, einen Bausachverständigen heranzuziehen.

Zweites Risiko:

Die Kostenanteile derjenigen Eigentümer, die Gemeinschaftskosten (z.B. eine Reparatur) nicht zahlen können, müssen zunächst die anderen Eigentümer mittragen, denn die Handwerker wollen in jedem Fall ihr Geld.

Drittes Risiko:

Der einzelne hat kaum Einfluß darauf, wann welche Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. Bei einem Defekt muss natürlich sofort ein Reparaturauftrag erteilt werden. Aber auch dann, wenn z.B. Versorgungsleitungen saniert werden müssen, gibt es kein Vetorecht des einzelnen. Über solche Maßnahmen wird mit Mehrheit abgestimmt und Sie müssen sich, unabhängig von ihren finanziellen Möglichkeiten, beteiligen.

Das kann zu einem finanziellen Fiasko für den Wohnungseigentümer werden, der seine ganzen Ersparnisse ausgegeben und sich bis über beide Ohren verschuldet hat.

Viertes Risiko:

Sie wollen eine Modernisierung Ihrer Wohnung bzw. des Hauses durchsetzen, z.B. eine Modernisierung der Heizung und Wärmedämmung der Außenwände.

Im Gegensatz zu Reparaturen kann hier schon ein Viertel der Miteigentümer diese Maßnahmen mit ihrem Vetorecht blockieren. Das kann selbst für Arbeiten in der eigenen Wohnung gelten, wenn dadurch das Gemeinschaftseigentum oder.

Wollen Sie also Ihre Wohnung nur dann kaufen, wenn Sie auch die Garantie für eine Modernisierung haben, dann müssen Sie darauf achten, dass diese Modernisierung bereits in der sogenannten Teilungserklärung für das Haus genau festgelegt ist.

Fünftes Risiko:

Dem Wohnungseigentümer, der mit Zahlungsverpflichtungen an die „Gemeinschaftskasse“ im Rückstand ist, droht im schlimmsten Fall sogar Entzug und die Zwangsversteigerung seiner Wohnung.

Sechstes Risiko:

Die zur Finanzierung des Kaufpreises und der Nebenkosten aufgenommenen Kredite haben meist nur für eine begrenzte Zeit einen festen Zinssatz. Danach kann der Zins und damit auch die Belastung steigen (allerdings auch sinken). Im übrigen können auch persönliche Veränderungen (Arbeitslosigkeit, nötiger Wohnortwechsel) einen Strich durch die Finanzkalkulation machen. Steuervorteile enden nach 8 Jahren, auch dadurch steigt dann die Belastung an.

Tip:

Weitere wichtige Einzelheiten können Sie unserer Broschüre **„Kaufen oder Mieter bleiben? – Wohnen in der Eigentumswohnung“** entnehmen. Die Broschüre erhalten Sie für 6,00 € in unserer Hauptgeschäftsstelle. Sie kann auch gegen Einsendung des Betrages (Scheck, Briefmarken oder in bar plus 1,- € Versandkosten pro Sendung) bei der Verlagsgesellschaft des DEUTSCHEN MIETRBUNDES (DMB), 10169 Berlin, bestellt werden.