



# INFORMATIONEN ZUM IMMOBILIENKAUF



Altnaußlitz 5, Dresden



Hüblerplatz 3, Dresden



Jordanstraße 5, Dresden



Katzsteinstraße 9, Dresden



Louisenstraße 2, Radebeul



Romerstraße 9a, Coswig

## Informationen "von A - Z" für den Immobilienkäufer

### Wohnungseigentum

#### Kauf einer Bestandswohnung

Der Kauf einer Immobilie sollte aus wirtschaftlichen wie auch steuerlichen Gründen grundsätzlich als langfristige Vermögensanlage gesehen werden.

Auch wenn in der Vergangenheit Eigentumswohnungen in Deutschland einen Wertzuwachs erfahren haben, der teilweise erheblich über der Preissteigerungsrate lag, unterliegt der Immobilienmarkt doch ständigen Schwankungen, die u. a. auch stark von den Konjunkturzyklen beeinflusst werden. Es ist daher möglich, dass der Eigentümer bei Verkauf zu einem bestimmten Zeitpunkt einen Verlust erleiden kann. Preis- und Mietsteigerungen für Immobilien können nicht aus der Vergangenheit abgeleitet oder garantiert werden.

Bei gebrauchten Immobilien besteht stets das Risiko versteckter Mängel, die auch für Experten nicht erkennbar sind. Das Kaufobjekt wird in dem Zustand bei Kauf (bewohnte und gebrauchte Bausubstanz) ohne Gewährleistung des Verkäufers für versteckte Mängel irgendwelcher Art am Sonder- und Gemeinschaftseigentum verkauft. Der Verkäufer sichert keine besonderen Eigenschaften zu und übernimmt keine Gewähr für Größe, Güte und Beschaffenheit des Wohnungseigentums.

Die Wirtschaftlichkeit wird durch eine Finanzierung des Kaufpreises mit geringem oder keinem Eigenkapital, durch Zinssteigerungen, Wohngelderhöhungen und Leerstand der Wohnung beeinträchtigt.

#### Gemeinschaftseigentum

Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören das Grundstück, die erforderlichen Teile für Bestand und Sicherheit des Hauses (z. B. Dach und tragende Wände), die dem gemeinschaftlichen Gebrauch des Hauses dienenden Anlagen und Einrichtungen (z. B. Treppenhaus und Trockenboden) und die Fassade des Hauses.

#### Sondereigentum

Zum Sondereigentum zählt die abgeschlossene Wohnung, evtl. auch der Keller oder die Mansarde. Wände, Decken, Installationen etc. gehören insoweit zum Sondereigentum, als sie verändert, eingefügt oder beseitigt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers beeinträchtigt wird.

#### Miteigentumsanteile

Die Miteigentumsanteile beinhalten, wie viel Ihnen neben dem Sondereigentum anteilig am gemeinschaftlichen Eigentum (also z. B. vom Grundstück) gehört. Dies ist in der Regel auch Ihre Stimme, mit der Sie bei Beschlüssen in den ETV (Eigentümerversammlungen) stimmen können.

#### Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Mit dem wirtschaftlichen Übergang der Eigentumswohnung auf den Erwerber wird dieser Mitglied einer Eigentümergemeinschaft. Für diese gilt das Wohnungseigentumsgesetz. Es regelt die Rechte und Pflichten der einzelnen Wohnungseigentümer untereinander. Unter dem Punkt "Verwaltung" finden Sie weitergehende Informationen zum Wohnungseigentumsgesetz.

### Finanzierung

#### Darlehensnehmer und Eigentümer : Wer haftet für was?

Für die an der Bestellung der Sicherheiten Beteiligten (Eigentümer und/oder Darlehensnehmer) ist die Frage von zentraler Bedeutung, wessen bzw. welche Forderungen werden mit den "Sicherheitsobjekten" für den Kreditgeber gesichert?

Der Kreis der Forderungen, die mit den Sicherheitsobjekten gesichert sind, wird schriftlich zwischen dem Kreditgeber und Eigentümer bzw. Darlehensnehmer in einer Sicherheitsabrede (auch Zweck(bestimmungs)-erklärung genannt) vereinbart.

Diese Zweckerklärung ist das rechtliche Bindeglied zwischen den Sicherheiten (Grundschild sowie ggf. Schuldversprechen) und den damit gesicherten Verbindlichkeiten.

In dieser Vereinbarung ist klar abzugrenzen, wer in welcher Eigenschaft (als Eigentümer und/oder Darlehensnehmer) handelt und für wessen und welche Verbindlichkeiten der Eigentümer und/oder Darlehensnehmer mit der von ihm zur Verfügung gestellten Sicherheit haftet. Diese Zweckerklärung ist nicht Bestandteil der Grundschildbestellung und muss daher dem Notar auch nicht vorliegen.

Es kann aber mit besonderen Gefahren verbunden sein, wenn Grundschild und Schuldversprechen auch sonstige und künftige Forderungen des Kreditgebers gegen Einzelne von mehreren beteiligten Personen (verschiedene Eigentümer und/oder Darlehensnehmer) oder gar Dritte sichern sollen und die Zweckerklärung nicht konkret auf ein Darlehen begrenzt ist, das der Sicherheitenbestellung zugrunde liegt. Dann empfiehlt sich eine Nachfrage beim Notar.

## Darlehensrückzahlung

Einen Anspruch auf Rückgewähr des Pfandes haben der Eigentümer und/oder Darlehensnehmer, wenn alle damit gesicherten Forderungen (siehe Zweckerklärung) beglichen wurden, d. h., der Eigentümer hat regelmäßig Anspruch auf Abgabe der Löschungsbewilligung durch den Kreditgeber bzw. auf Löschung der Grundschuld in seinem Grundbuch und der Darlehensnehmer einen Anspruch auf Rückgabe des persönlichen Schuldtitels.

## Finanzierung mit Lebensversicherungsverträgen

Falls der Käufer im Zusammenhang mit der Finanzierung der Immobilie seine Rechte und Ansprüche aus einer Lebensversicherung an die finanzierende Bank abtritt, sind die geänderten Bestimmungen des § 10 Abs. 2 EStG zu beachten. Wegen der komplizierten steuerlichen Problemstellung sollte der Käufer seine individuelle Finanzierungssituation mit seinem Steuerberater/Rechtsanwalt beraten.

Wenn Kreditgeber aus Anlass eines Darlehens eine "dingliche Absicherung" fordert, so erfolgt dies, regelmäßig durch Eintragung eines Pfandrechtes an einem Grundstück in Abt. III des Grundbuches; zugunsten des Kreditgebers.

Formen solcher Grundpfandrechte, die übrigens auch an einer Eigentumswohnung oder einem Erbbaurecht bestellt werden können, sind Grundschulden und Hypotheken: Die Hypothek wird für ein genau bestimmtes Darlehen bestellt und ist mit dessen Rückzahlung "verbraucht". Die Grundschuld hingegen kann beliebig oft als Sicherheit verwendet werden, insbesondere auch für spätere, neue Darlehen, weshalb sie sich in der Praxis als Hauptform der dinglichen Sicherheit durchgesetzt hat.

Als Pfandobjekt wird dem Kreditgeber das Grundstück vom Eigentümer zur Verfügung gestellt, denn nur er kann die Verpfändung und Eintragung von Belastungen in seinem Grundbuch bewilligen.

Darüber hinaus gibt häufig der bzw. jeder Darlehensnehmer auch ein abstraktes persönliches Schuldversprechen in Höhe des Grundschuldbetrages zugunsten des Kreditgebers ab. Damit steht dem Kreditgeber als weiteres "Sicherungsobjekt" - neben dem Grundstück - auch das gesamte persönliche Vermögen des Darlehensnehmers zur Verfügung.

Die Grundschuld und das abstrakte persönliche Schuldversprechen dienen somit dem Kreditgeber als Sicherheiten für die Rückzahlung persönlicher Forderungen (Darlehen) des Kreditgebers.

Erfüllt der Eigentümer bzw. Darlehensnehmer seine Verbindlichkeiten nicht, kann sich der Kreditgeber als Gläubiger aus den ihm eingeräumten Sicherheiten befriedigen.

## Grundschuld - ein Grundpfandrecht

Dies ist ein dingliches Recht an einem Grundstück, das für die Zahlung einer bestimmten Geldsumme haftet. Hierzu gehören:

- Hypotheken
- Grundschulden
- Rentenschulden

Sie sind im Grundbuch des belasteten Grundstücks eingetragen und dienen vor allem der Beschaffung von Krediten.

## Notarielles

### Kaufvertrag

Grundstücksgeschäfte sind nur rechtswirksam, wenn der Kaufvertrag von einem Notar beurkundet wurde. Der Käufer gibt bei einem Notar seiner Wahl gegenüber dem Verkäufer ein notarielles Kaufangebot über eine Eigentumswohnung ab. An das Angebot ist der Käufer befristet unwiderruflich gebunden. Danach kann er das Angebot gegenüber dem Notar widerrufen. Erst durch die notarielle Beurkundung der Annahmeerklärung durch den Verkäufer wird der Kaufvertrag wirksam.

### Notar

Da Kreditgeber häufig die Auszahlung des Darlehens von der Eintragung des Grundpfandrechtes im Grundbuch abhängig machen, sollte der Darlehensnehmer (Eigentümer) nach Rücksprache mit seinem Kreditgeber - aber rechtzeitig vor Inanspruchnahme des Darlehens - einen Notar aufsuchen. Der Notar berät bei der Beurkundung über die rechtlichen Risiken. Er bringt die Urkunde entsprechend den Wünschen der Beteiligten zum Vollzug.

Da die Eintragung der Grundschuld im Grundbuch u. U. eine längere Bearbeitungszeit beanspruchen kann, verlangen Kreditgeber bisweilen eine so genannte Notarbestätigung, um eventuell bereits vor Eintragung im Grundbuch das Darlehen auszuzahlen. Der Notar ist jedoch zur Abgabe einer solchen, für die Beteiligten zusätzliche Kosten verursachenden Bestätigung, nicht verpflichtet. Er kann diese Bestätigung ohnehin nur unter bestimmten Voraussetzungen erteilen; diesbezüglich sollte der Darlehensnehmer vorab klären, ob der Kreditgeber die Bestätigung zwingend fordert bzw. ob der Notar bereit ist, sie zu erteilen.

In der Grundschuldbestellungsurkunde unterwirft sich der jeweilige Besteller von Sicherheiten vor dem Notar der sofortigen Zwangsvollstreckung in die von ihm gestellte Sicherheit: Der Eigentümer "dinglich" in das Grundstück, der Darlehensnehmer "persönlich" in sein gesamtes Vermögen. Diese Erklärung in der notariellen Urkunde erspart dem Kreditgeber lediglich den Gerichtsweg, da er mit der Urkunde bereits einen Vollstreckungstitel in Händen hat, wenn eine der abgesicherten Verbindlichkeiten (entsprechend der Zweckerklärung) nicht erfüllt wird.

Ob es jedoch zu Zwangsvollstreckungsmaßnahmen kommt, wird maßgeblich vom Darlehensnehmer beeinflusst, denn

- werden alle gesicherten Verbindlichkeiten wie vereinbart erfüllt, darf der Kreditgeber von dem Pfand keinen Gebrauch machen,
- will aber der Darlehensnehmer eine gesicherte Verbindlichkeit nicht erfüllen, kann der Kreditgeber mit dem Schuldtitel sofort zum Gerichtsvollzieher gehen und die offene Forderung vollstrecken,
- kann der Darlehensnehmer eine gesicherte Verbindlichkeit nicht erfüllen, sollte er sich unverzüglich mit dem Kreditgeber in Verbindung setzen, um Zwangsvollstreckungsmaßnahmen abzuwenden.

**Notaranderkonto**

Das Notaranderkonto ist ein beim amtierenden Notar eingerichtetes Konto, auf das der Käufer eines Grundstücks oder einer Eigentumswohnung den vereinbarten Kaufpreis zahlt. Der Notar veranlasst die Auszahlung nur "Zug um Zug" mit beantragter Eintragung der Auflassungsvormerkung und der Erfüllung weiterer evtl. vereinbarter Bedingungen an den Verkäufer.

**Auflassungsvormerkung**

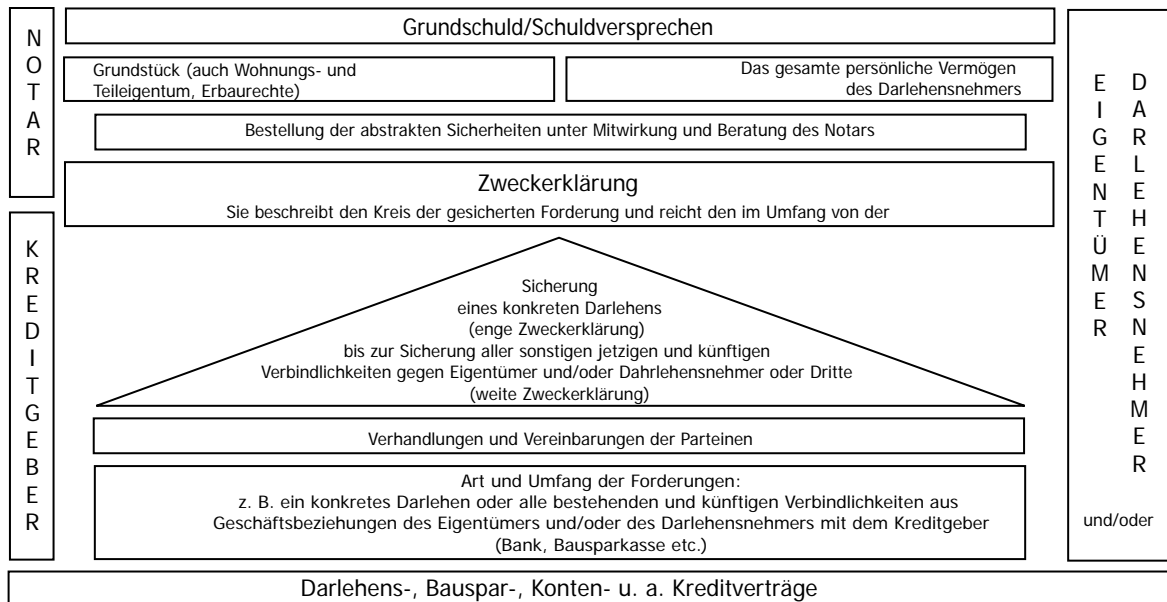
Erst mit Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch geht das erworbene Grundstück in das Eigentum des Käufers über. Da dieser Vorgang jedoch mehrere Monate dauern kann, wird für den Käufer eine Vorlassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Diese wird sofort eingetragen und "sperrt" das Grundbuch für andere Bewerber.

**Teilungserklärung**

In der Teilungserklärung sind die Miteigentumsanteile der einzelnen Wohnungen festgelegt und u. a. die Begriffe "Sonder Eigentum" und "gemeinschaftliches Eigentum" genau abgegrenzt, damit weiß man, was zum gemeinschaftlichen Eigentum und was zur Wohnung gehört. Die Gemeinschaftsordnung als Bestandteil der Teilungserklärung enthält weitere Regelungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander.

**Wohnungsgrundbuch**

Grundbücher sind beim Amtsgericht geführte Bücher, aus denen die Rechtsverhältnisse an Grund und Boden hervorgehen. Im Wohnungsgrundbuch sind die Wohnungseigentümer und die Rechte, mit denen die Wohnung eventuell belastet ist (z. B. die Grundschuld der finanzierenden Bank) eingetragen.



## Steuerliches

### Einkommenssteuer

#### a) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung/Liebhabelei

Wenn der Käufer die Wohnung nicht selbst nutzt, sondern an Dritte vermietet, erzielt er in der Regel Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Voraussetzung für die Anerkennung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist die nachhaltige Absicht des Käufers, während der Vermietungsphase insgesamt Überschüsse zu erzielen. Dabei wird nicht auf das Ergebnis weniger Jahre abgestellt, sondern auf das positive Gesamtergebnis der voraussichtlichen Vermögensnutzung (Totalgewinn). Veräußerungsgewinne sind nicht einzubeziehen.

Die Überschusserzielungsabsicht muss anhand objektiver Umstände festgestellt werden können. Gegen eine solche Überschusserzielungsabsicht spricht z. B. der Abschluss eines Zeitmietvertrages, eine nur kurzfristige Fremdfinanzierung oder auch die Suche nach einem Käufer kurz nach dem Erwerb der Wohnung. Wird z. B. die Wohnung kurzfristig wieder veräußert, obwohl bisher nur Verluste erzielt wurden, kann die Überschusserzielungsabsicht verneint werden.

#### b) Veräußerungsgewinn/Gewerblichkeit

Wird die Wohnung nach Ablauf von 10 Jahren (sog. Spekulationsfrist) wieder verkauft, so ist ein Veräußerungsgewinn nach momentaner Gesetzeslage steuerfrei.

Dies gilt nicht, wenn der Eigentümer durch wiederholte An- und Verkäufe von Immobilien oder Anteilen an Grundstücksgesellschaften steuerlich als gewerblicher Grundstückshändler angesehen wird. In diesem Fall erzielt der Käufer gewerbliche Einkünfte. Diese gewerblichen Einkünfte umfassen sowohl die laufenden Einnahmen als auch etwaige Veräußerungsgewinne. Sie unterliegen neben der Einkommenssteuer auch der Gewerbesteuer. Der Käufer muss in Abstimmung mit seinem Steuerberater darauf achten, dass er die von der Rechtsprechung und der Finanzverwaltung gezogenen Grenze (sog. "3-Objekt-Grenze") nicht überschreitet.

#### c) Abschreibungen/Werbungskosten

Der Gesamtkaufpreis für die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

##### **Anschaffungskosten für das Grundstück**

Der auf den Grund und Boden entfallende Anteil des Kaufpreises kann nicht abgeschrieben werden. Der im Kaufvertrag angesetzte Anteil steht unter dem Vorbehalt der Prüfung durch die Finanzbehörde.

##### **Anschaffungskosten des Altgebäudes**

Der um den Grund- und Bodenanteil reduzierte Kaufpreis für die Altsubstanz wird gem. § 7 Abs. 4 EStG abhängig vom Fertigstellungsdatum mit 2,5 % (Fertigstellungsdatum vor dem 01.01.1925) bzw. 2 % (Fertigstellungsdatum nach dem 31.12.1924) abgeschrieben.

##### **Erhaltungsaufwendungen**

Werden nach der Anschaffung des Gebäudes (der Wohnung) Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durch den neuen Eigentümer durchgeführt, stellen die daraus resultierenden Aufwendungen in der Regel Erhaltungsaufwand und damit sofort abziehbare Werbungskosten dar, wenn die damit verbundenen Aufwendungen innerhalb der ersten drei Jahre nach Anschaffung nicht in der Summe (bereinigt um die Umsatzsteuer) 15 % des Kaufpreises übersteigt.

Ist der Erhaltungsaufwand entsprechend dieser Voraussetzung steuerlich absetzbar, hat der Eigentümer die Wahl, diesen auf bis zu 5 Jahre anteilig zu verteilen.

Aufwendungen für die Erneuerung von bereits vorhandenen Teilen, Einrichtungen oder Anlagen sind regelmäßig Erhaltungsaufwand. Werden jedoch in einem zeitlichen Zusammenhang mit der Anschaffung, d. h. in der Regel innerhalb von drei Jahren, im Verhältnis zum Kaufpreis der Wohnung hohe Reparatur- oder Modernisierungsaufwendungen getätigt, stellen diese Aufwendungen Herstellungskosten dar (sog. anschaffungsnaher Herstellungsaufwand), die nicht sofort als Werbungskosten abzugsfähig sind, sondern lediglich im Rahmen der AfA berücksichtigt werden können.

##### **Werbungskosten**

Der Erwerber kann weiterhin sofort absetzbare Werbungskosten geltend machen. Hierzu zählen z. B. die im Zusammenhang mit der Wohnung anfallenden Steuerberatungs- und Finanzierungskosten (Disagio, Kosten der Finanzierungsgrundschuld).

Die Grunderwerbssteuer (3,5 % des Gesamtkaufpreises) wie auch die Kosten des Kaufvertrages sind nicht sofort absetzbar, sondern erhöhen die Anschaffungskosten und werden, soweit sie auf das Gebäude entfallen, durch die Abschreibungen steuerwirksam.

#### d) Steuerfreibeträge

Unter bestimmten Voraussetzungen können negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bei der Festsetzung der Einkommenssteuervorauszahlung oder auch durch Eintrag in die Lohnsteuerkarte steuermindernd berücksichtigt werden.

Der Steuerpflichtige muss bei seinem Wohnsitzfinanzamt einen entsprechenden Antrag stellen. Die Angaben müssen nachgewiesen oder zumindest glaubhaft gemacht werden.

## Erbschafts- und Schenkungssteuer

Geht die Wohnung im Wege der Schenkung oder Erbfolge auf einen Dritten über, unterliegt dieser Vorgang der Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer. Auch wegen der Abhängigkeit der Steuerbelastung von den persönlichen Verhältnissen wird die Beratung durch einen Steuerberater empfohlen.

## Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbssteuer beträgt 3,5%. Die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbssteuer umfasst den gesamten Wert der Gegenleistung, also sowohl die Aufwendungen für den Kauf des Gebäudes samt Grund und Boden und u. U. auch Baukosten.

## Grundsteuer

Die Gemeinde erhebt von den Grundstückseigentümern eine Grundsteuer. Die Höhe der Grundsteuer ist abhängig von dem für die Wohnung festgestellten Einheitswert und den jeweiligen Hebesätzen der Gemeinden.

## Vermögenssteuer

Die Vermögenssteuer wird seit dem 01.01.1997 nicht mehr erhoben. Pläne zur Wiedereinführung der Vermögenssteuer werden immer wieder diskutiert, finden aber zurzeit keine Parlamentsmehrheit.

## Wirtschaftlichkeit/Steuvorteile

PRO-CONTACT gibt betreffend der Wirtschaftlichkeit der Investition des Käufers in die Wohnung (Rentabilität, Liquidität, Steuereffekte) insoweit keine Zusicherungen ab und übernimmt insoweit keine Verantwortung als getroffene Aussagen auch von Angaben und Annahmen des Erwerbers beeinflusst werden, bzw. z. B. Eingang in eine Belastungsrechnung fanden. Weiter weist PRO-CONTACT darauf hin, dass ihre Vertriebsbeauftragten nicht ermächtigt sind, verbindliche Aussagen zu treffen.

Dies darf ausschließlich durch den bestellten Geschäftsführer geschehen. Die steuerlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Rechtsprechung, die Beurteilung durch die Finanzverwaltung, die Steuergesetze und die Steuersätze können sich in Zukunft ändern.



Straße des Friedens 24a, Dresden



Polenzstr. 16, Dresden



Azaleenweg 7, Dresden



Junghansstr. 13 b, Dresden

## Verwaltung

### Der WEG-Verwalter

Jede Eigentümergemeinschaft muss nach dem Wohnungseigentumsgesetz einen Verwalter bestellen. Die Aufgaben des Verwalters sind u. a.:

- Jährliche die Eigentümerversammlung einberufen und die darin gefassten Beschlüsse ausführen,
- gemeinschaftliche Gelder verwalten,
- Wirtschaftsplan aufstellen,
- Hausgelder anfordern,
- Einhaltung der Hausordnung überwachen,
- Reparaturen am Gemeinschaftseigentum vornehmen lassen,

Näheres regelt die Teilungserklärung und das WEG.

### Verwaltervertrag

Der Käufer tritt in den bestehenden Verwaltervertrag ein und erklärt mit der Bestellung des Verwalters einverstanden. Er erteilt diesem Vollmacht.

### Wohnungseigentümerversammlung

Mindestens einmal im Jahr wird der Verwalter eine Wohnungseigentümerversammlung einberufen, in der sämtliche Belange der Eigentümergemeinschaft diskutiert und Beschlüsse über die Verwaltung des Objektes gefasst werden.

### WEG-Konto

Das Konto gehört der Wohnungseigentümergemeinschaft und wird vom WEG-Verwalter geführt. Hierauf werden alle Hausgelder bezahlt. Der Verwalter bestreitet dann alle gemeinschaftlichen Kosten, wie z.B. Gas, Wasser, Elektro, Versicherungen, Hausmeisterkosten etc. davon.

### Hausgeld (auch Wohngeld genannt)

Das Hausgeld sind die Betriebs-Nebenkosten eines Wohnungseigentümers. Dieses setzt sich aus auf den Mieter "umlagefähigen" und "nicht umlagefähigen" Betriebsnebenkosten zusammen. Der Eigentümer haftet grundsätzlich für die Vorauszahlung der Betriebsnebenkosten. Auch wenn der Mieter diese mal nicht oder nur verspätet zahlen sollte, hat der Eigentümer das Hausgeld trotzdem pünktlich auf das WEG-Konto zu bezahlen.

### Umlagefähige Nebenkosten

sind z.B. Kosten für Heizung, Wasser, Abwasser, Versicherungsbeiträge, Wartung, Gemeinschaftstrom (z.B. Beleuchtung Treppenhaus, Keller etc.), Hausmeister, Reinigung, Grundsteuer etc.

### Nicht umlagefähige Nebenkosten

sind z.B. Kosten für Bankgebühren, Reparaturen, Anschaffungen, Instandhaltungsrücklage etc.

### Instandhaltungsrücklage

Das Wohnungseigentumsgesetz sieht im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung auch die Bildung einer Instandhaltungsrücklage vor. Sie dient dazu, Reparaturen sowie erforderlich werdende Modernisierungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum (nicht am Sondereigentum) zu bestreiten. Ihre Höhe ist von der Wohnungseigentümerversammlung zu beschließen und kann sich im Laufe der Jahre entsprechend verändern.

In der Teilungserklärung ist des weiteren eine Vorauszahlung für regelmäßige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorgesehen. Die Höhe der Instandhaltungsrücklagen sagt nichts über die tatsächlichen Instandhaltungskosten aus, die anfallen können. Sie müssen gegebenenfalls durch eine Sonderumlage von allen Eigentümern erbracht werden, wobei die im Jahr tatsächlich angefallenen Reparaturarbeiten steuerlich geltend gemacht werden können. Die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage ist nicht nur rechtlich unverzichtbar; rechtzeitig durchgeführte Reparaturen und eine ständige Pflege des Gemeinschaftseigentums dienen überdies der Werterhaltung der erworbenen Immobilie.

Die Wohnungseigentümer haften gesamtschuldnerisch. Wegen einer Verbindlichkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft kann auch der einzelne Eigentümer anteilig belastet werden.

### Vermietbarkeit/Wohngeld/Instandsetzungen

Ein primäres Risiko liegt in der dauerhaften Vermietbarkeit der Wohnung bzw. der Zahlungsfähigkeit des Mieters. Bei Leerstand kann es zu einem vollständigen Mietausfall kommen. Der Eigentümer hat trotzdem das monatliche Hausgeld zu zahlen. Das Mietsteigerungspotenzial kann durch den überproportionalen Anstieg der umlagefähigen Nebenkosten (Müllabfuhr, Be- und Entwässerung, Grundsteuer u. ä.) begrenzt werden.

Reparaturen am Sondereigentum, d. h. solche, die innerhalb der Wohnung anfallen, muss der Eigentümer auf seine Kosten durchführen lassen. Hat der Mieter die Schäden verursacht, so kann er hierfür vom Eigentümer in Anspruch genommen werden. Sollte der Mieter allerdings zahlungsunfähig und eine Kautions nicht vorhanden bzw. zu gering sein, belasten diese Kosten den Eigentümer.



#### Hausanschrift

Kalkofenstraße 16  
70771 L.-Echterdingen  
Fon • 0711 90 28 40  
Fax • 0711 90 28 440

#### Postanschrift

Postfach 200313  
70752 L.-Echterdingen  
info@procontact-immobilien.de  
www.procontact-immobilien.de