



Die häufigsten Kostenfallen bei Immobilien und wie man sie vermeidet

In der vorangegangenen Ausgabe Nr. 2 haben wir an dieser Stelle die 10 häufigsten Fehler beim Immobilienkauf beleuchtet und wie man sie vermeidet. Es ging um versteckte Mängel, (un)zulässige Nutzungen, Spielregeln in der Wohnungseigentümergeinschaft, Vorkaufsrechte, die vermietete Wohnung und unseriöse Angebote. Die heutige Betrachtung widmet sich typischen Kostenfallen rund um die Immobilie.

Kostenfalle 1: Sonderumlage Wohnungseigentum

Zugegeben, das Schwimmbad in der Anlage, in der Sie Eigentümer einer schönen großen Wohnung sind, ist in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr dem aktuellen Chic und Anspruch der Eigentümer und Feriengäste, an die die Wohnungen vermietet werden. Der Umbau bringt alles auf den neuesten Stand mit neuer Dampfsauna und optisch

ansprechendem Ruhebereich. Statt Funktionalität nun Wellness auf hohem Niveau. Das hat natürlich seinen Preis: 600.000 Euro müssen aufgebracht werden. Wie geht das?

Einen Bankkredit kann die Wohnungseigentümergeinschaft nicht aufnehmen, also müssen die Eigentümer die Kosten über eine sogenannte Sonderumlage aufbringen. Die Frage ist nun aber, mit welchem Anteil Sie an der Sonderumlage beteiligt werden. In Frage kommt der Miteigentumsanteil, wie es das Gesetz als Regelfall vorsieht, aber auch abweichende Maßstäbe können mit entsprechenden Mehrheiten beschlossen werden. Die Unterschiede können beträchtlich sein, nehmen Sie Ihre Rechte rechtzeitig wahr!

Kostenfalle 2: Werbungskosten und Instandhaltungsrücklage

Der Eigentümer einer Wohnung überweist an den Wohnungsei-

gentumsverwalter seinen Anteil an der Instandhaltungsrücklage für den Umbau des Schwimmbades aus Beispiel 1. Im selben Jahr macht er den Betrag in seiner Einkommenssteuererklärung als Werbungskosten steuermindernd geltend.

Das Finanzamt erkennt den Abzug nicht an, denn es kommt nicht darauf an, dass der Betrag beim Eigentümer abgeflossen ist, sondern der Werbungskostenabzug ist erst möglich, wenn der Wohnungseigentumsverwalter die Rücklage tatsächlich für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verwendet hat (Abgrenzung zu nachträglichen Herstellungskosten beachten, diese sind nur in Höhe der zulässigen AfA absetzbar).

Das kann dazu führen, dass der Verkäufer einer Wohnung noch in die Instandhaltungsrücklage gezahlt hat, die Mittel aber erst später ausgegeben werden, als die Wohnung schon verkauft

ist. Das muss bei der Verhandlung über den Kaufpreis berücksichtigt werden.

Kostenfalle 3: Heiz- und Warmwasserkosten

Sie sind Eigentümer einer Wohnung in einem Haus mit sieben weiteren Wohnungen. Bei 30°C Außentemperatur stellen Sie fest, dass die Heizung noch läuft. Auch eine Nachtabsenkung gibt es nicht.

Offenbar haben Ihre Miteigentümer andere Anforderungen an die Raumtemperatur. Eigentlich kann Ihnen das egal sein. Ist es aber nicht, wenn Sie eine Kostenverteilung haben von 50 % verbrauchsabhängiger und 50 % flächenabhängiger Verteilung. So geht es Ihnen auch mit dem Wasserverbrauch, denn Sie duschen vielleicht auf der Arbeit oder nach dem Sport und haben einen geringeren Verbrauch, profitieren aber nicht davon. Immer dann, wenn der Verbrauch von Wärme und

Wasser nicht konkret erfasst werden, droht Streit über eine ungerechte Belastung mit Kosten, die andere verursacht haben.

Als Eigentümer können Sie sich nicht auf die Vorschriften zum Mieterschutz berufen. Sie müssen eine verbrauchsabhängige Erfassung unter Umständen einklagen, wenn eine einvernehmliche Lösung nicht gefunden wird.

Kostenfalle 4: Kauf vom Bauträger

Der Kauf vom Bauträger ist eigentlich kein Problem. Die Makler- und Bauträgerverordnung verhindert mit den Fälligkeitsregelungen vorzeitige Zahlungen. Was aber tun Sie, wenn es eine Vielzahl von Mängeln am Objekt gibt und der Bauträger diese nicht beseitigt?

Die letzte Kaufpreistrate haben Sie wegen dieser Mängel nicht

gezahlt, sind aber deswegen auch noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Nun ist der Bauträger wirtschaftlich am Ende und stellt Insolvenzantrag. Wer beseitigt die Mängel? Wie werden Sie als Eigentümer im Grundbuch eingetragen? Und wer bezahlt das alles?

Kostenfalle 5: Maklerprovision

Von Versuchen, einen eingeschalteten Makler zu umgehen oder nachträglich durch einen fingiert niedrigen Kaufpreis die Provision zu drücken, kann nur dringend abgeraten werden. Aber: Es gibt Konstellationen, in denen der Makler, obwohl er tätig war, keinen Anspruch auf eine Provision hat.

Das kann beispielsweise der Fall sein, wenn die Immobilienmaklerin zugleich Verwalterin der Wohnungseigentumsanlage ist, in der Sie die Eigentumswohnung kaufen möchten,

**Karl Kemmling** G M B H


Dachdeckermeister

**Dach-, Wand-
Abdichtungstechnik
Dachflächenfenster
Rinneneinbau
Fassadenverkleidung**

Bremerhaven · Nordernfeldstraße 19 · ☎ (04 71) ☏ **7 28 28**

und der Verkauf der Wohnung nur mit Zustimmung der Wohnungseigentumsverwalterin möglich ist. Begründet wird das mit einem Interessenkonflikt, in dem sich die Verwalterin der Wohnungseigentumsanlage befindet, denn die Interessen des Käufers als Kunde der Maklerin und die der Wohnungseigentümer stimmen nicht immer überein. Ob eine solche Verflechtung vorliegt, die sich auch bei

einer gesellschaftsrechtlichen Verbindung von Maklerfirma und Verwaltungsfirma ergeben kann, muss im Einzelfall geprüft werden.

bleibt – wie immer – die Empfehlung: Lassen Sie sich kompetent beraten! 

Von: Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
www.kanzlei-im-zentrum.de

KANZLEI IM ZENTRUM

DR. ERNST FRANKE HAMMANN BRESSEL
NOTAR RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE

Rechtsanwältin Stefanie Bressel
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Die Spezialisierung erstreckt sich insbesondere auf folgende Fachgebiete:

- Gewerberaummiete
- Wohnungseigentum
- Maklerrecht
- Steuerrecht
- Vertragsgestaltung

Karlsburg 2 · 27568 Bremerhaven
Telefon (04 71) 3 91 99-0 · Telefax (04 71) 3 91 99-99
mail@kanzlei-im-zentrum.de · www.kanzlei-im-zentrum.de

**Druckhaus Wüst**
Die Kreativdruckerei



Beraten – Gestalten – Drucken

Sie haben sich Gedanken gemacht, wie Ihr neues Druckobjekt aussehen soll: Firmenlogo, Geschäftsdrucksachen, Image-Broschüre, Prospekt, Katalog, Buch, Chronik, Kalender – alles muss »nur« noch gedruckt werden? Dann sind wir – die größte Druckerei im Landkreis Cuxhaven – Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner.

Seit mehr als 35 Jahren beraten wir unsere Kunden in allen Fragen rund um die Druckproduktion. Von der Gestaltung über die Erstellung, Verarbeitung und Veredelung bis zum fertigen Produkt bleibt alles in einer Hand – fragen Sie uns einfach!

☎ 04746/9464-0

Weißberger Straße 12, 27628 Driftsethe, Fax (0 47 46) 94 64-94
mail@druckhaus-wuest.de, www.druckhaus-wuest.de

Unsere Lieblingsfarbe ist bunt!