

Bild AS.5. 2015

**Immo-Opfer
Peter Graw (49)**

Ich wollte fürs Alter vorsorgen – jetzt bin ich verschuldet



Foto: HOJABR RIAHI

Peter Graw (49) aus Düsseldorf wollte nur für sein Alter vorsorgen. Der Kraftfahrer lernte über einen guten Freund aus dem Schützenverein einen Immobilienvermittler kennen, kaufte 2008 gleich zwei Wohnungen zu völlig überhöhten Preisen.

Für Wohnung 1 (53 Quadratmeter) in Weeze/Niederrhein legte er 71 000 Euro hin, das sind rund 1340 Euro pro qm. Für Wohnung 2 (ebenfalls 53 qm) in Oberhausen zahlte er sogar 85 000 Euro, das macht 1600 Euro pro qm. Die Konditionen: unvertretbar. Die Zinsen waren damals zu hoch, die Laufzeit bei niedriger Tilgung viel zu lang. Peter Graw hätte den Kredit bis zum Alter von 79 Jahren abzahlen müssen.

„Die Wohnungen habe ich vor dem Kauf nicht gesehen. Mir wurden Bilder gezeigt, auf denen alles ganz toll aussah. Ich hatte Vertrauen zu den Leuten. Der Vermittler besorgte mir die Kredite, er holte mich sogar von zu Hau-

se ab und fuhr mit mir zu dem Notar, um den Kauf dort über die Bühne zu bringen.“

Graw verschuldete sich, musste von seinem Gehalt (2000 Euro netto) knapp 1000 Euro Kreditraten zahlen, die vermieteten Wohnungen brachten viel weniger ein als erhofft. Obendrein muss Graw noch Unterhalt für sein Kind zahlen, er ist geschieden. Graw: „Der Mieter in Weeze hat zu allem Überfluss zwei Jahre keine Miete gezahlt, dadurch entstand mir ein zusätzlicher Schaden von 8000 Euro.“

Wie kommt er aus der Nummer raus?

Sein Rechtsanwalt Hilmar Pickartz: „Die Objek-

te waren in völlig heruntergekommenen Wohnanlagen in sozialen Brennpunkten, die kaum verwertbar sind. Ich verhandele jetzt außegerichtliche Vergleichslösungen mit den beiden Banken.

Für die Wohnung in Weeze wird mein Mandant maximal 15 000 Euro bekommen, für die Wohnung in Oberhausen ca. 38 000 Euro. Für die restlichen Schulden werden wir nach dem Verkauf der Wohnungen entweder wirtschaftlich machbare Restraten oder eine Einmalzahlung vereinbaren, sodass Herr Graw ohne Insolvenz überleben kann.“

Mini-Zinsen verleiten zum Wohnungskauf

SO TAPPEN SIE NICHT IN DIE IMMO-FALLE!

Wohneigentum gilt als sichere Geldanlage. Immer mehr Deutsche entscheiden sich für den Kauf einer Immobilie, denn nie waren die Zinsen so günstig wie heute (derzeit ab 1,21% effektiver Jahreszins für 100000 Euro bei 10 Jahren Lauf-

zeit). Viele kaufen auch ohne Rücklagen. Und immer wieder fallen Verbraucher auf völlig überbeuerte oder schlechte Wohnungen und Häuser herein, schaffen die Finanzierung nicht. BILD sagt, wie Sie nicht in die Immo-Falle geraten.

BESICHTIGUNG

→ Schauen Sie sich die angebotene Immobilie unbedingt selbst an – sowohl innen wie außen. Denn nur dann kennt man den tatsächlichen Zustand und das dazugehörige Umfeld einschließlich eines eventuellen Mieters. Nehmen Sie einen Experten (z. B. Architekt, Ingenieur) mit, der den Wert der Immobilie abschätzen kann.

LAGE

→ Die Lage ist einer der wichtigsten Faktoren für den Käufer: Sie entscheidet über Wertsteigerung, die Vermietungschancen und die Wohnqualität. Achten Sie auf ein günstiges Wohnumfeld, eine gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

Berücksichtigen Sie, dass das zu kaufende Objekt nicht mehr als 100 Kilo-

meter vom eigenen Wohnort entfernt ist, um Probleme selbst zeitnah lösen zu können.

WOHNUNGSGRÖSSE

→ Achten Sie darauf, dass es wenigstens eine Zweizimmerwohnung mit Balkon ist, die nicht im Erdgeschoss (EG) liegt. EG-Wohnungen und Wohnungen ohne Balkon verkaufen sich später am schlechtesten. Auch Einzimmerwohnungen sollte man meiden, da diese unter häufig wechselnden Mietern leiden.

UNTERLAGEN

→ Lassen Sie sich vom Verkäufer die wichtigsten Unterlagen der Hausverwaltung wie z. B. Protokolle der Eigentümersammlungen, den neuesten Wirtschaftsplan, die Teilungserklärung und

aktuelle Hausgeldabrechnungen geben. So erfahren Sie, ob genügend Rücklagen für das Haus vorhanden sind.

FINANZIERUNG

→ Lassen Sie Ihre persönliche und wirtschaftliche Situation eingehend analysieren (z. B. bei den Verbraucherzentralen). Vorsicht bei zwicklichtigen Unternehmens- oder Vermögensberatern sowie sogenannten freien Finanzberatern. Hände weg, wenn Immobilie und Finanzierung im Paket angeboten werden. Es sind dann oft hohe Vermittlungsprovisionen einkalkuliert.

→ Unterschreiben Sie auf keinen Fall den notariellen Kaufvertrag ohne Vorliegen einer Finanzierungszusage. Wenn der Kaufvertrag bereits unterschrieben ist, aber noch kein Finanzkonzept vorliegt, ist man

auf schlechte Bankangebote mit eventuell miserablen Bedingungen angewiesen, bzw. riskiert hohe Schadensersatzforderungen bei Nichtabnahme des Objekts.

→ Wenn ein Finanzierungsvorschlag vom Verkäufer oder Vermieter kommt, sollte man diesen unbedingt der Hausbank zur Prüfung vorlegen – nur so werden die eigenen Interessen und nicht die des Vermittlers berücksichtigt. → Wenn Ihnen eine 100-Prozent-Finanzierung angeboten wird, liegt der Kaufpreis mit großer Sicherheit um mehr als 30% über dem tatsächlichen Verkehrswert. Bei einer solchen Finanzierung sind Vertriebsprovisionen, Vermittlungsgebühren etc. einkalkuliert.

→ Angesichts der derzeit niedrigen Zinsen sollte man eine möglichst lange Zinsbindung wählen. Nach 10 Jahren hat der Verbraucher in jedem Fall ein Kündigungsrecht. Keine Kombinationsfinanzierungen mit Lebensversicherung oder Bausparvertrag wählen, sondern Annuitätendarlehen. Die Tilgung sollte möglichst hoch sein.

FALSCHES VERSPRECHEN

→ Fallen Sie nicht auf Schlagworte wie „niedrige Zinsen“, „Steuerersparnis“, „Altersvorsorge“ bei Immobilienangeboten herein. Nur bei behördlich anerkannten Denkmalschutzobjekten oder Kauf in ausgewiesenen Sanierungsgebieten, bei denen schon vor der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags die schriftlichen Be-

stätigungen der Behörden vorliegen, gibt es gesicherte Steuervorteile. Diese haben aber bei Niedrigeinkommen kaum Auswirkungen. Nicht den Berechnungen der Verkäufer glauben, sondern nur einem neutralen Steuerberater.

Neben dem Kaufpreis müssen die Nebenkosten realistisch kalkuliert werden: Notar- und Grundbuchgebühren sowie die Grunderwerbsteuer oder eine eventuelle Maklercourtage. Die Grunderwerbsteuer liegt je nach Bundesland zwischen 3,5 und fünf Prozent des Kaufpreises, die Maklerkosten sind regional unterschiedlich. Als Faustregel gilt: Die Nebenkosten machen fünf bis 15 Prozent des Kaufpreises aus.

PRÜFUNG

→ Bestehen Sie gegenüber dem Verkäufer darauf, den notariellen Kaufvertrag 14 Tage vor der Unterzeichnung zur Prüfung zu erhalten, damit Sie ihn in Ruhe prüfen können, am besten juristisch mithilfe eines Anwalts.

Fachliche Beratung: Rechtsanwalt Hilmar Pickartz (Augsburg, Berlin) und Verbraucherzentrale Hamburg

Hier finden Sie Hilfe!

Diese Stellen helfen, wenn Sie Opfer einer Schrottimmobilie geworden sind: Die örtlichen Verbraucherzentralen. Diese prüfen z. B., ob der Darlehensvertrag wegen einer falschen Widerrufsbelehrung wider-

Durchschnitts-Kaufpreis für Wohnungen*

| | |
|------------|------|
| München | 4350 |
| Frankfurt | 2800 |
| Stuttgart | 2800 |
| Hamburg | 2800 |
| Düsseldorf | 2400 |
| Köln | 2300 |
| Berlin | 2050 |
| Hannover | 1750 |
| Dresden | 1600 |
| Bremen | 1350 |
| Essen | 1350 |
| Dortmund | 1300 |
| Leipzig | 1100 |

Durchschnitts-Kaufpreis für Häuser*

| | |
|------------|------|
| München | 6450 |
| Stuttgart | 4250 |
| Frankfurt | 3800 |
| Düsseldorf | 3650 |
| Hamburg | 3200 |
| Köln | 3100 |
| Berlin | 2500 |
| Hannover | 2350 |
| Dresden | 2350 |
| Essen | 2350 |
| Leipzig | 2050 |
| Dortmund | 2000 |
| Bremen | 1850 |

*in Euro pro qm

Reingefallen? Das können Sie tun

Wenn Sie bereits eine Schrottimmobilie gekauft haben, sollten Sie die folgenden Punkte beachten:

- Lassen Sie Ihre persönliche und wirtschaftliche Situation eingehend analysieren.
- Wie aussichtsreich ein Prozess

gegen die Bank ist, muss im Einzelfall geprüft werden. Sinnvoll ist es in jedem Fall, eine Rechtsschutzversicherung vor dem Erwerb einer Immobilie abzuschließen. Ein Prozess gegen Verkäufer und Vermittler ist schon deshalb schwierig, weil

diese oft gar nicht mehr auffindbar oder zahlungsunfähig sind.

- Nehmen Sie mit Ihrer Hausbank Kontakt auf, um auch unter Inkaufnahme einer Vorfälligkeitsentschädigung eine günstigere Finanzierung auszuhandeln.

Besonders dann, wenn man eine selbst genutzte Immobilie vorweisen kann, sind derzeit sehr gute Finanzierungsmöglichkeiten zu bekommen, die die hohen Belastungen durch wertlose Immobilien reduzieren.

- Streben Sie ei-

nen außegerichtlichen Vergleich mit Ihrer Bank an. Mit einem erfahrenen Rechtsberater kann dabei sogar eine Zahlungseinstellung erreicht werden, z. B. wenn die Voraussetzungen vorliegen, dass das Gehalt nicht gepfändet werden kann.

rufen werden kann. Eine offizielle Schuldnerberatung – gibt es ebenfalls in vielen Städten. Die Schutzgemeinschaft für Immobiliengeschädigte (www.sfi-ev.de), die z. B. einen Fachanwalt vermittelt.