

# SZ-Extra Immobilien

## Lage entscheidet über Wert von Immobilien

Beim Kauf eines Hauses oder einer Wohnung sollte man auch das Umfeld einbeziehen

**Wer ein Haus oder eine Wohnung kaufen will, sollte darauf achten, dass die Verkehrsanbindung gut ist oder die Möglichkeit zum Einkauf besteht. Zur Überprüfung der Bausubstanz ist auch ein Gutachten nicht falsch.**

Von unserem Mitarbeiter  
Dietmar Kern

**Ludwigsburg.** Die langfristige Rentabilität einer Immobilie steht und fällt mit dem Standort. Neben einem günstigen Kaufpreis/Miete-Verhältnis sind vor allem Prognosen über die wirtschaftliche Entwicklung der Region entscheidend. Danach richten sich die Chancen für Mieterträge und Wertzuwächse, die bei einem späteren Wiederverkauf erzielt werden können.

### Besichtigung an Werktagen

Anleger sollten daher zunächst sorgfältig den geeigneten Standort der Immobilie auswählen. Erst danach geht es um die Auswahl einzelner Objekte innerhalb der bevorzugten Stadtbezirke. Eine persönliche Besichtigung der Immobilie mit einer peniblen Bestandsaufnahme der Wohngegend ist folglich ein absolutes Muss.

Wichtig ist zum Beispiel eine gute Verkehrsanbindung, insbesondere eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Einkaufsmöglichkeiten dürfen dabei ebenso wenig fehlen wie Kindergärten oder Schulen. Grünflächen und Freizeitangebote sollten dabei in der Nähe liegen. Deshalb ist ein gewachsenes Wohnviertel gegenüber einer Neubausiedlung zu bevorzugen. Ein verregneter oder trüber Werktag ist der beste Termin für eine Besichtigung. Bei strahlendem Sonnenschein wirken Gebäude und Viertel freundlicher, als dies bei nüchterer Betrachtung der Fall ist. Was sich am Sonntag als ruhige Straße präsentiert, kann sich tags darauf in eine Lärmhölle verwandeln, wenn Lastwagen pausenlos über das Kopfsteinpflaster donnern.

Nach dem Immobilienboom der letzten Jahre haben Verkäufer zudem oftmals völlig überhöhte Preisvorstellungen. Käufer sollten sich deshalb vorab einen guten Marktüberblick verschaffen und den angebotenen Kaufpreis sowie die erzielbare Miete kritisch prüfen. Maßgeblich sind neben der Wohnlage vor allem der bauliche Zustand des Wohnbereichs und des Gebäudes sowie die Qualität der Außenanlagen und technischen Einrichtungen. Im Zweifel sollte vor der Unterschrift unter den Kaufvertrag das Gutachten eines vereidigten Sachverständigen eingeholt werden. Adressen stehen im Branchentelefon

oder lassen sich bei der Industrie- und Handelskammer (IHK) erfragen.

Wer beim Kauf einer Eigentumswohnung unangenehme Überraschungen vermeiden will, studiert sorgfältig die Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung. Interessenten können sich diese Unterlagen entweder vom Verkäufer aushändigen lassen oder im Grundbuchamt einsehen. Die Teilungserklärung legt die Aufteilung der Wohnanlage in Sondereigentum (die einzelnen Wohnungen und die dazu gehörigen Kellerräume und Garagen) sowie die darauf fallenden Miteigentumsteile am Gemeinschaftseigentum (vor allem Grundstück, Gebäudesubstanz, Außenanlagen, Gemeinschaftsräume) fest.

### Kauf bricht nicht Miete

Besonders zu beachten sind bei Eigentumswohnungen auch etwaige Sondernutzungsrechte oder Nutzungsbeschränkungen. Nützlich ist zudem ein Einblick in die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen. Diese geben zum Beispiel Aufschluss über geplante Instandsetzungen oder Streitigkeiten zwischen den Eigentümern. Eine gute Informationsquelle sind erfahrungsgemäß auch der Verwalter und die Hausbewohner. In der Regel ist



Wer eine Wohnung kauft, sollte darauf achten, dass sich in der Umgebung auch Kinder wohlfühlen. FOTO: HETFIELD/DPA

es von Vorteil, wenn im Gebäude ein möglichst hoher Anteil von den Eigentümern selbst bewohnt wird.

Eine Investition in vermietete Eigentumswohnungen rechnet sich hingegen erst dann, wenn hieraus die hohen Steuervorteile genutzt werden können. Denn Kauf bricht nicht Miete,

so dass derjenige, der eine bereits vermietete Eigentumswohnung kauft, sich auch an den bestehenden Mietvertrag halten muss. Zudem sollte bedacht werden, dass Steuervorteile allein aus einem überbewerteten Objekt in schlechter Lage noch längst kein Renditeobjekt ausmachen.

### NACHRICHTEN

#### Eigenbedarf muss gut begründet sein

**Köln.** (dpa/tmn) Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs muss gut begründet sein. Das gilt insbesondere dann, wenn der Vermieter sich zuvor mit den betreffenden Mietern gestritten hat, befand das Amtsgericht Köln (Az.: 209 C 473/09), wie die Zeitschrift „Mietrecht und Wohnungswirtschaft“ (Heft 1/13) berichtet. Andernfalls entsteht der Verdacht, der Vermieter will seine unliebsamen Mieter einfach nur loswerden.

#### Immobilienvererber können weiter abschreiben

**Hemsbach.** (red) Ein Erbe kann Abschreibungen des Erblassers auf eine vermietete Immobilie fortführen. Das geht aus einem Beitrag des Steuer-Onlineportals „Steuerat 24“ hervor. Der Bundesfinanzhof (BFH) habe in einem neuen Urteil das geltende Recht bestätigt (BFH-Urteil vom 7. Februar 2012, Az.: IX R 27/10). Allerdings könne die Abschreibung nur in Höhe des Volumens in Anspruch genommen werden, die der verstorbene frühere Eigentümer noch nicht ausgeschöpft hat. Die gleiche Regelung gelte auch bei einer Schenkung.

PRODUKTION DIESER SEITE:  
LOTHAR WARSCHIED  
THOMAS SPONTICCIA