

## Pressemitteilung

### **Schrottimmobilien: Der 8-Punkte-Vorsorgeleitfaden**

Bei Immobilien als Kapitalanlage gilt: In der Ruhe liegt die Kraft

*Nürnberg, 30. August 2012.* Wer eine Immobilie zur Kapitalanlage erwerben will, sollte wachsam sein und vor allem: Zeit haben. Um unliebsamen Überraschungen vorzubeugen, sollten Anleger die geplante Kapitalanlage eingehend prüfen. „Nur so lässt sich vermeiden, dass sich die Investition später als so genannte „Schrottimmoblie“ entpuppt und für den Investor zu teils existenzbedrohenden Verlusten führt“, warnen Marcus Hoffmann und Mirko Göpfert, Rechtsanwälte der im Bank-, Kapitalanlage- und Immobilienrecht tätigen Kanzlei Hoffmann & Partner Rechtsanwälte aus Nürnberg.

Immobilienkapitalanlagen sind nachhaltig, gleichzeitig aber auch komplex und rechtlich sowie in der Sache anspruchsvoll. Wer unsicher ist, aber die Chancen einer sinnvollen Anlage in Sachwerte nutzen möchte, kann sich anhand des 8-Punkte-Vorsorgeleitfadens einen ersten Überblick über seinen individuellen Handlungs- und Beratungsbedarf verschaffen.

### **Schrottimmobilien: Der 8-Punkte-Vorsorgeleitfaden**

#### **1. Zeit prüfen:**

Das Wichtigste zuerst: Lassen Sie sich Zeit. Sechs bis zwölf Monate für die Anlageentscheidung sind sinnvoll und oft auch erforderlich. Wenn Zeitdruck aufgebaut wird, lauern oftmals

Gefahren. Haben Sie diese Zeit nicht, sind Immobilien die falsche Anlageform, da der Zeitaufwand nach dem Kauf eher noch größer wird.

## **2. Vertragspartner prüfen:**

Sammeln Sie Informationen zu Vertragspartnern, Firmen und Personen, mit denen Sie die Anlage tätigen wollen, wie zum Beispiel Makler, Verkäufer und Bank. Internetrecherchen können viele interessante Details zu Tage fördern. Generelle Vorsicht ist bei „Paketangeboten aus einer Hand“ geboten, also der „Rundum-Sorglos-Immobilie“.

## **3. Finanzierung prüfen:**

Was kann ich mir wirklich leisten? Bestimmen Sie den Kapitalbedarf realistisch. Hierbei sollten Sie zirka 20 Prozent Erwerbsnebenkosten für Grundbuch, Steuern, Notar, Makler und Finanzierungsvermittlung einkalkulieren. Planen Sie vorher exakt und genau, denn nachher ist es oft sehr schwierig, den Mehrbedarf „nachzufinanzieren“. Ein Eigenkapitalanteil von mindestens 20 bis 30 Prozent ist sinnvoll. Sichern Sie sich die Zinsen langfristig. Gegebenenfalls auch für 20 Jahre und mehr, wenn diese – wie aktuell – niedrig sind. So wird die Belastung langfristig kalkulierbar. Zur Absicherung der Finanzierung sollten Sie immer eine Risikolebensversicherung abschließen, die im Ernstfall die Tilgung des Darlehens ermöglicht. Tipp: Wegen etwaiger Vorfälligkeitsentgelte sollte die Versicherung höher als die Finanzierungssumme sein.

## **4. Kaufpreis prüfen:**

Überprüfen Sie die Grundstücksmarktberichte der Gemeinden und Marktberichte großer Maklerverbände beziehungsweise von Banken und Sparkassen. Befragen Sie unabhängige,

ortsansässige Makler nach realistischen Verkaufspreisen. Wichtig für den Wiederverkauf: Vergleichen Sie Erstverkaufspreise mit Zweitmarktpreisen. Je größer der Unterschied, desto riskanter ist die Anlage. Sie können zudem selbst den Ertragswert der Immobilie überschlägig ermitteln. In Großstädten beträgt dieser das zehnfache bis vierzehnfache der Jahresnettomiete, in Ballungszentren auch bis zum zwanzigfachen. Ergibt sich bei der „Rückrechnung“ ein höherer Wert, ist Vorsicht geboten. Bei Zweifeln sollten Sie nicht vorschnell kaufen, sondern einen Sachverständigen mit der Ermittlung des realistischen Verkehrswerts beauftragen.

## 5. Objekt prüfen:

Das Objekt selbst und sein Umfeld sind zwingend zu besichtigen. „Kaufe nie die Katze im Sack“, sagt ein Sprichwort. Und gerade bei Immobilien könnte es nicht treffender sein. Auch Gemeinschaftseigentum wie Treppenhaus, Dach, Keller und Garage sollte eingehend inspiziert werden. Bei fehlendem eigenen Sachverstand sollten Sie fachkundige Dritte, wie zum Beispiel Sachverständige, hinzuziehen. Falls die Immobilie bereits vermietet ist: Unbedingt den bestehenden Mietvertrag und die vereinbarte Miete kritisch anhand des Mietspiegels oder mit einem Makler vor Ort prüfen. Gab es häufige Mieterwechsel oder Leerstände, in jedem Fall nach den Gründen fragen und mit Vormieter und Hausverwaltung sprechen. Werden Mietgarantien angeboten, ist grundsätzlich Vorsicht geboten.

## 6. WEG prüfen:

Lassen Sie sich die Protokolle der Eigentümerversammlungen, Hausgeldabrechnungen und Wirtschaftspläne vorlegen. Prüfen Sie die Rücklagen und Kontensalden der WEG und lassen Sie sich diese gegebenenfalls von der Hausverwaltung bestätigen.

Je höher diese sind, desto besser. Erfragen Sie etwaige Zahlungsrückstände anderer Miteigentümer.

## **7. Verträge prüfen:**

Der Kaufvertrag muss alle wesentlichen Absprachen und Vereinbarungen enthalten und sollte zwei, besser vier Wochen vor der Beurkundung zur Prüfung vorliegen. Wählen Sie einen eigenen Notar Ihres Vertrauens für die Beurkundung aus und lassen Sie den Vertrag vorher nochmals durch einen Fachmann prüfen. Der Darlehensvertrag sollte ebenfalls durch einen unabhängigen Fachmann auf dessen Konditionen überprüft werden: Zins, Tilgung, Sicherheiten und so weiter. Die Marktüblichkeit der Zinsen kann beispielsweise über Statistiken der Deutschen Bundesbank oder der Europäischen Zentralbank geprüft werden. Suchen Sie in jedem Fall engen, persönlichen Kontakt zur finanzierenden Bank und lassen Sie sich eingehend beraten. Beratungsergebnisse sind zu dokumentieren und vom Bankmitarbeiter gegenzuzeichnen.

## **8. Steuervorteile prüfen:**

Grundsätzlich gilt: Eine Immobilienkapitalanlage sollte weder allein noch auch nur primär von erzielbaren Steuervorteilen abhängig gemacht werden. Steuerliche Vorteile können niedriger ausfallen als prognostiziert, künftig nicht mehr eintreten, etwa bei Arbeitslosigkeit, oder gar ganz abgeschafft werden. Sie können daher nie wirkliches Kaufargument, sondern lediglich zusätzlicher Bonus sein, falls die Anlage ansonsten in Ordnung ist. Wird primär mit Steuervorteilen geworben, ist Vorsicht geboten. Gerade „Steuersparimmobilien“ sind allzu oft von vornherein zum Scheitern verurteilt.

Sollten nach der Prüfung aller Fakten noch Fragen oder Probleme auftreten, die sich auch durch fachkundigen Rat nicht vernünftig regeln lassen, gilt: „Im Zweifel besser Finger weg. Ist erst einmal investiert und das Darlehen ausbezahlt, kann Kaufreue in vielen Fällen sehr teuer werden“, wissen die erfahrenen Anwälte Hoffmann und Göpfert aus ihrer Praxis zu berichten.

Zeichen (inkl. Leerzeichen): 6.385

## Über Hoffmann & Partner Rechtsanwälte

Hoffmann & Partner Rechtsanwälte sind ausschließlich auf dem Gebiet des Bank-, Kapitalanlage- und Immobilienrechts tätig. Ihr Schwerpunkt liegt im Bereich gescheiterter finanzieller Immobilienkapitalanlagen, den so genannten Schrottimmobilien. Die fachspezifisch erfahrenen Anwälte vertreten ausnahmslos Anleger gegenüber finanzierenden Banken, Initiatoren und Vertriebsbeauftragten. Sitz der Kanzlei ist Nürnberg. Weiterführende Informationen: [www.hoffmann-rechtsanwälte.de](http://www.hoffmann-rechtsanwälte.de)

Folgendes druckfähiges Bildmaterial zum Download im steht Ihnen im Pressebereich unter [www.hoffmann-rechtsanwälte.de/Presse](http://www.hoffmann-rechtsanwälte.de/Presse) zur Verfügung:

- **Marcus Hoffmann**  
*Rechtsanwalt und geschäftsführender Partner, Kanzlei Hoffmann & Partner Rechtsanwälte*
- **Mirko Göpfert**  
*Rechtsanwalt und geschäftsführender Partner, Kanzlei Hoffmann & Partner Rechtsanwälte*
- **Logo Kanzlei Hoffmann & Partner Rechtsanwälte**

## Pressekontakt:

### Hoffmann & Partner Rechtsanwälte

Pressebüro

Nadin Friemel

Virchowstraße 20d

Tel: +49 (0) 911 567 940 25

Fax: +49 (0) 911 657 940 1

E-Mail: [presse@hoffmann-rechtsanwälte.de](mailto:presse@hoffmann-rechtsanwälte.de)