



Ga-Ko - INFORMIERT

Die Eigentumswohnung als Kapitalanlage

Glückwunsch

Sie haben sich für den Erwerb einer Eigentumswohnung zur Kapitalanlage entschieden. Hierzu möchten wir Sie recht herzlich beglückwünschen, denn bereits Generationen von Kapitalanlegern können bestätigen, dass Immobilieneigentum der Inbegriff einer werthaltigen, wertstabilen und lukrativen Kapitalanlage darstellt.

Um die künftige Zusammenarbeit zu erleichtern möchten wir Ihnen nachfolgend einen Überblick über einige wichtige Besonderheiten verschaffen, die der Erwerber einer Eigentumswohnung unbedingt beachten sollte:

Verwaltung

Als Eigentümer einer Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus sind Sie, wie die Eigentümer der anderen Wohnungen auch, automatisch Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft, kurz WEG genannt. Die Eigentümergemeinschaft wird i.d.R. durch einen WEG-Verwalter vertreten, der von der Eigentümergemeinschaft meist für mehrere Jahre bestellt wird. Für die WEG-Verwaltung Ihrer Wohnung ist die Firma

Gaßmann & Konstandin GmbH
Breite Straße 155, 76 135 Karlsruhe
Telefon 07 21/98 21 98-0
Telefax 07 21/98 21 98-88
E-Mail: info@ga-ko.de
zuständig.

Eigentümerversammlung

Einmal jährlich, nach Erstellung der Jahresabrechnung des Vorjahres, beruft der WEG-Verwalter eine ordentliche Eigentümerversammlung ein, in deren Rahmen über die Jahresabrechnung, sowie über weitere wichtige Themen abgestimmt wird.

Eine Versammlung ist nur dann beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile anwesend sind. Sollte es Ihnen nicht möglich sein, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen, sollten Sie daher der Verwaltung oder einem anderen Eigentümer eine Vollmacht erteilen. Ein entsprechendes Vollmachtsformular erhalten Sie mit der Einladung rechtzeitig vor der Versammlung.

Kosten

Ein Mehrfamilienhaus und damit auch jede einzelne Eigentumswohnung erwirtschaftet nicht nur Erträge, sondern verursacht auch Kosten. Zum einen sind auf den Mieter umlagefähige Kosten (Betriebskosten) zu zahlen. Hierzu gehören z. B. folgende Kostenarten: Heizung, Wasser, Allgemeinstrom, Abfallbeseitigung, Hausreinigung, Hausmeister, Aufzugswartung, Versicherung, Kabelfernsehen, etc.

Die Eigentümer haben aber auch Kosten zu tragen, die nicht auf Mieter umlegbar sind (Sonstige Kosten). Hierzu gehören z. B. folgende Kostenarten: Reparaturen, Sonstige Kosten, Bankgebühren, Verwaltergebühren oder die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage, welche für größere Instandhaltungen angespart wird.

Um die Summe aller Kosten begleichen zu können hat jeder Eigentümer eine monatliche Abschlagszahlung zu leisten. Diese Abschlagszahlung nennt man auch „Hausgeld“. Die Höhe des Hausgeldes ergibt sich aus dem Wirtschaftsplan, der in einer Eigentümerversammlung beschlossen werden muss.

Ein Teil des Hausgeldes (Betriebskosten) wird durch die Betriebskostenvorauszahlung des Mieters abgedeckt, so dass der Eigentümer einer vermieteten Wohnung letztlich nur mit dem nicht umlagefähigen Teil (Sonstige Kosten) des Hausgeldes belastet wird.

Beispiel:

Das Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan beträgt monatlich 95,- € und setzt sich aus ca. 60,- € Betriebskosten und aus ca. 35,- € Sonstige Kosten zusammen. Dieses Hausgeld ist unabhängig etwaiger Mieteinnahmen am Monatsanfang in der Regel per Lastschrift an die Eigentümergemeinschaft zu bezahlen.

Gleichzeitig haben Sie durch Ihren Mieter Einnahmen von 350,- €. Diese Zahlung setzt sich aus 290,- € Miete und 60,- € Betriebskostenvorauszahlungen zusammen.

Grundsteuer

Der Eigentümer hat neben dem Hausgeld auch noch die Grundsteuer zu bezahlen, die einige Zeit nach Eigentumsumschreibung von der jeweiligen Stadtkasse bzw. dem Finanzamt direkt berechnet wird. Mit dem Mieter kann vertraglich vereinbart werden, dass er die Grundsteuer im Rahmen der Betriebskostenabrechnung zu tragen hat. Dies sollte dann auch schon bei den Vorauszahlungen berücksichtigt werden. Übertragen auf das vorangegangene Beispiel würde man neben der Miete von 290,- € ca. 80,- € für Betriebskostenvorauszahlungen vereinbaren, so dass vom Mieter monatlich insgesamt 370,- € zu bezahlen wären.

Entweder Sie kümmern sich selbst um die Grundsteuer oder Sie beauftragen uns mit der Sondereigentumsverwaltung. Dann kümmern wir uns die Bezahlung und Weiterberechnung Ihrer Grundsteuer.

Sondereigentumsverwaltung

Um eine umfassende und bestmögliche Verwaltung von uns zu erhalten, können Sie uns zusätzlich mit der Mietverwaltung Ihres Sondereigentums beauftragen. Wir kümmern uns dann um das gesamte Mietverhältnis wie Vermietung, Abnahme, Übergabe, Mietkasso, Betriebskostenabrechnung, Kautionsabrechnung, etc. Sie erhalten dann die Miete abzüglich der Mietverwaltungsgebühren als Mietvorauszahlung von uns überwiesen. Ebenfalls sind wir dann der Ansprechpartner für Ihre Mieter, d. h. Sie müssen sich um diese Dinge nicht kümmern.

Jährlich erhalten Sie eine Einnahmen-Ausgabenrechnung übersandt, die Sie zur Erstellung der Einkommensteuererklärung verwenden können.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Gaßmann & Konstandin GmbH
Breite Straße 155, 76 135 Karlsruhe
Telefon 07 21/98 21 98-0
Telefax 07 21/98 21 98-88
Interne: www.ga-ko.de
E-Mail: info@ga-ko.de

