

# Eine Schrott-Immobilie hat unser Leben ruiniert

Berlin - Nie waren die Zinsen niedriger, die Kredite günstiger. Die Unsicherheit am Aktienmarkt verleitet immer mehr Anleger, ihr Geld in Immobilien („Betongold“) zu stecken. Doch Vorsicht!

Der Immobilienmarkt ist überhitzt, die Preise zu hoch, viele unseriöse Angebote auf dem Markt. Und die niedrigen Zinsen verleiten dazu, sich unverhältnismäßig viel Geld zu leihen. Wer sich mit Immobilien nicht auskennt, sollte besser die Finger davon lassen! Das zeigen die Geschichten, die BILD hier erzählt.

Dazu erklärt Rechtsanwalt Hilmar Pickartz (Berlin/Augsburg), welche Fehler gemacht wurden - und wie man sie vermeidet.

## „DAS HAUS ERWIES SICH ALS SCHROTTREIF“

Rudolf B. (57) bezahlte für 57 Quadratmeter in diesem Schrotthaus in Dorsten (NRW) 79 900 Euro

**DER FALL:** Rudolf B. (57) aus Recklinghausen kaufte 2005 eine 57-Quadratmeter-Wohnung in einem Hochhaus in Dorsten (NRW). Der Busfahrer zahlte 79 900 Euro (monatliche Rate 378 Euro) und glaubte fest: „Das ist meine Altersvorsorge.“

B. weiß heute: Für sein Geld hätte er sich ein 120-qm-Haus mit Garten leisten können. Sein Schrottkauf war nur ein Fünftel des Kaufpreises wert! Die Probleme häufen sich: Erst tropft es „nur“ durch die Decke, dann kündigt der Mieter. Dann

der Schock: Die Stadtverwaltung sperrt das Haus - Lebensgefahr! Schließlich muss das Objekt auch noch gegen Eindringlinge gesichert werden - Kosten: 30 000 Euro.

Rudolf B. klagt gegen den Verkäufer, erfolglos. Mit der Hilfe eines Anwalts einigt sich mit der Bank auf eine Restschuld von 12 000 Euro. **DER EXPERTE:** Die monatliche Kreditrate war zu hoch für einen Netto-Verdienst von 1600 Euro.

Bei Klagen gegen Immobilienverkäufer unbedingt einen Anwalt nehmen, der Erfahrung in solchen Fällen hat. **Vor dem Kauf der Wohnung hätte ein Fachmann das Objekt besichtigen müssen.** Verlangen Sie von der Bank, dass vor Genehmigung des Darlehens ein Mitarbeiter das Objekt besichtigt.



Ernst W. (heute 67) verdiente als Lkw-Fahrer gut, wollte mit der Immobilie Steuern sparen

## „Als der Mieter auszog, wuchsen meine Schulden“

**DER FALL:** Als Lkw-Fahrer verdiente Ernst W. (heute 67) aus München gut, 1997 konnte er auf bis zu 100 000 Mark (ca 51 000 Euro) im Jahr. Ein Freund erzählte ihm von Immobilien im Osten und auch sein Bankberater stellt rosige Zeiten in Aussicht. W. kauft eine 74-Quadratmeter-Wohnung in Königs Wusterhausen. Preis: 188 155 Euro. Macht 2543 Euro/qm - und das auf dem platten Land! Nicht mal in Düsseldorf kostete der Quadratmeter mehr. Der eigentliche Wert: Knapp 100 000 Euro.

Die Wohnung sollte meine Rente aufbessern“, sagt W. Problem: Nach fünf Jahren fiel der Steuervorteil durch die Sonderabschreibungen weg. Und: Die Mietein-

nahmen sanken, die Wohnung stand oft leer. Die komplette Rente - 1115 Euro - ging für die Zinsen und Tilgung drauf. Hinzu kamen die Kosten für Renovierungen und Eigentümerumlage. Der Schuldenberg wuchs auf 145 000 Euro. Der Fachanwalt half: Die Wohnung wurde für 55 000 Euro verkauft, Restzahlung nach Vergleich: 5000 Euro. **DER EXPERTE:** Kaufen Sie keine Wohnung, die weit von Ihrem Wohnort entfernt ist (hier waren's mehr als 600 km!). Besichtigen Sie die Wohnung in fertigem (!) Zustand! Ernst W. sah die Wohnung nur im Roh-Zustand. Holen Sie vorher Informationen über das Umfeld, Kaufpreise, Mieten ein.



Die 74 Quadratmeter finanzierte Ernst W. zu 100%. Als Rentner wuchsen ihm die Raten über den Kopf



Helmut K. (57) verkaufte Teile des elterlichen Hofes, um seinen Kredit zu bezahlen

**DER FALL:** Der Finanzberater fuhr mit einem dicken Auto auf den Hof von Helmut K. (57) in Sangerhausen (Sachsen-Anhalt). Er erzählte von einer „todsicheren Altersvorsorge mit dicken Gewinnen“. K. glaubte ihm. 1995 kaufte der Tankanlagen-Miteigentümer eine 52-Quadratmeter-Wohnung in Leipzig für 126 000 Euro auf (monatliche Rate: 600 Euro). Macht 2423 Euro/qm - so teuer wie damals in Hamburgs Bestlage. Der wahre Wert: nur 28 000 Euro! „Mit Mieteinnahmen von 450 Euro im Monat hätte ich die Raten zahlen können“, sagt K. Doch die Wohnung



Johanna M. (73) kommt aus München, kaufte in Berlin. Sie zahlte fast das Doppelte des Wohnungswerts

## „Ich wollte Steuervorteile nutzen“

**DER FALL:** Die Münchenerin Johanna M. (73) kaufte 1996 eine 50-Quadratmeter-Wohnung in Berlin-Treptow. Kaufpreis, komplett über Kredit finanziert: 105 917 Euro. Das macht Zinsen und

Tilgung von monatlich: 387 Euro. Eigentlicher Wert der Berliner Immobilie: 55 000 Euro. Damals arbeitete Johanna M. noch als Sekretärin. „Ich wollte die Steuervergünstigung nutzen.“ Nach fünf Jah-

ren wollte sie die Wohnung wieder verkaufen. „Das erlaubte da die Gesetzeslage noch nicht. Ich musste 10 Jahre warten.“ 2006 ging Johanna M. in Rente, bekommt monatlich noch 1648 Euro. Sie

zahlt 600 Euro Miete, 500 Euro für die private Krankenversicherung. Die Kreditrate ist nicht mehr drin. Zu diesem Zeitpunkt lagen noch Kreditschulden von 85 000 Euro auf der Wohnung. „Ich dachte, ich gehe ins Wasser.“ Rettung: Ihr Anwalt fädelt einen Vergleich mit der Bank ein, die Wohnung wird für 36 000 Euro verkauft, ein Teil der Schuld wird erlassen, die Restschuld (5450 Euro) übernimmt die Schwägerin.

**DER EXPERTE:** Der Kreditvertrag war unseriös! Mit 56 Jahren hätte sie sich niemals auf eine derart lange Kreditlaufzeit (36 Jahre!) einlassen dürfen. Der Eintritt in die Rente mit 35% weniger Einkommen machte es Johanna M. unmöglich, den Kredit zu bedienen. Die erhofften Steuervorteile gab es beim damaligen Einkommen kaum, Frau M. hatte nur einen Steuersatz von 23%.



126 000 Euro zahlte K. für die Wohnung in Leipzig. Sie war nicht mal ein Viertel wert

## „Als ich erwerbsunfähig wurde, ging nichts mehr“

**DER FALL:** Der Finanzberater fuhr mit einem dicken Auto auf den Hof von Helmut K. (57) in Sangerhausen (Sachsen-Anhalt). Er erzählte von einer „todsicheren Altersvorsorge mit dicken Gewinnen“. K. glaubte ihm. 1995 kaufte der Tankanlagen-Miteigentümer eine 52-Quadratmeter-Wohnung in Leipzig für 126 000 Euro auf (monatliche Rate: 600 Euro). Macht 2423 Euro/qm - so teuer wie damals in Hamburgs Bestlage. Der wahre Wert: nur 28 000 Euro! „Mit Mieteinnahmen von 450 Euro im Monat hätte ich die Raten zahlen können“, sagt K. Doch die Wohnung

stand erst mal zwölf Monate leer. 2000 ging seine Firma pleite, Jobs bekam K. nur noch sporadisch. Nach und nach verkaufte er Maschinen und Land vom elterlichen Hof, um die Raten zu bezahlen. Der Stress macht ihn krank, er wird Frührentner. Mit 677 Euro Erwerbsfähig-

keitsrente geht nichts mehr. Schließlich wird die Wohnung verkauft, eine Schlussleistung von nur 1225 Euro ausgehandelt. **DER EXPERTE:** Achtung, wenn Verkäufer mit großen Autos vorfahren! Nur wer hohe Provisionen verlangt, kann sich solche Autos leisten. Niemals allein zu Verkaufsgesprächen gehen, immer Zeugen mitnehmen. Verhandeln Sie auch nie allein mit der Bank. Verschlechtert sich Ihre wirtschaftliche Situation, reduzieren Sie sofort die Raten. Holen Sie sich Hilfe vom Anwalt! Niemals den letzten Groschen zur Schuldentilgung verwenden!