

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Merkblatt

31

2011-06-21

Eigentumswohnung: Kosten und Risiko

Was soll man tun, wenn die eigene Mietwohnung unerwartet in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird? Diese Frage ist nicht einfach zu beantworten. Mit einigen Hintergrundinformationen möchten wir den Betroffenen helfen, die neue Lage möglichst ohne Ängste zu analysieren und eine sachgerechte Wahl zu treffen.

Mieter unter Entscheidungsdruck

Wohneigentum ist nicht grundsätzlich von Übel und kann für den einen oder anderen durchaus eine sinnvolle Investition in die Zukunft sein. Auch kann niemand dem Eigentümer eines Hauses untersagen, seine Wohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln, wenn er dabei alle gesetzlichen Bestimmungen einhält.

Problematisch ist, dass viele der betroffenen Mieter keine wirkliche Wahlfreiheit haben. Es fehlt das Geld für einen Umzug, und an einen Kauf ist erst recht nicht zu denken. Man ist auf Personen und soziale Einrichtungen in der Nachbarschaft angewiesen. Ältere Menschen möchten ihr Umfeld möglichst nicht mehr wechseln und ein Kauf macht aufgrund des Alters wenig Sinn; aber was passiert nach 10 oder 11 Jahren, wenn der Kündigungsschutz vor Eigenbedarf nicht mehr wirkt?

Niemand sollte jedoch aus Angst seine Wohnung kaufen und/oder den Werbeaussagen zur Qualität der Wohnung und dem günstigen Kaufpreis leichtfertig vertrauen.

Erst genau hinsehen!

Unabhängig von den Aussagen des Verkäufers sollte daher stets mit einem Fachmann geprüft werden, in welchem technischen Zustand sich das Gebäude befindet. In der Regel entsprechen auch Modernisierungen, die vor 10 oder 15 Jahren durchgeführt wurden, nicht mehr den heutigen Standards. Folgende "neuralgische Punkte" sollten Kaufinteressenten berücksichtigen:

Grundlegende Probleme können sich bei den zu erwartenden Anforderungen an die **Wärmedämmung** und die **Heizanlage** ergeben. Auch der **Schallschutz** entspricht nicht unbedingt den heutigen Erwartungen. Der Zustand der **Ver- und Entsorgungsleitungen** ist kritisch zu bewerten. Gibt es **Feuchtigkeit** im Keller, dringt Grund- oder Regenwasser ein usw.?

Mündliche Zusagen sind wertlos. Wer eine ehemals öffentlich geförderte Wohnung aus den 50er, 60er oder siebziger Jahren kauft, sollte sich stets bewusst sein, dass die Förderungsstellen damals strikt darauf geachtet haben, dass Standards und Kosten nicht überschritten wurden. Es herrschte Wohnungsknappheit; Hauptsache, der Bau wurde schnell und billig hochgezogen.

Was ist im Kaufpreis enthalten?

Bei der Bewertung des Verkaufspreises ist daher vor allem zu berücksichtigen, welche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen die Gesellschaft vor oder nach dem Verkauf durchführt hat bzw. durchführen will. Die Vorgehensweisen der Verkäufer sind, grob gesagt, folgende:

- Die umfassende Instandsetzung und Modernisierung des gesamten Gebäudes vor bzw. während der Verkaufsphase unter alleiniger Regie des Verkäufers. Die Kosten werden in den Kaufpreis eingerechnet.
- Die Instandsetzung und Modernisierung durch die Eigentümergemeinschaft nach dem Verkauf einer bestimmten Anzahl von Wohnungen oder zu einem festgelegten Zeitpunkt. Die neuen Eigentümer und der Verkäufer als Eigentümer der unverkauften Wohnungen bestimmen gemeinsam über Art und Umfang der Maßnahmen. Die anteiligen Kosten der neuen Eigentümer werden in den Kaufpreis eingerechnet, aber bis zur Durchführung der Maßnahme in der Instandhaltungsrücklage für das Haus "geparkt".
- Es werden nur optisch wirksame und/oder absolut unvermeidliche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Alle zukünftigen Maßnahmen sind von der Eigentümergemeinschaft zu planen und zu finanzieren. Der Kaufpreis berücksichtigt den tatsächlichen Gebäudezustand.

Wer hat das Sagen?

Die Lage ist kompliziert: solange weniger als die Hälfte der Wohnungen verkauft ist, kann die verkaufende Gesellschaft als Eigentümerin der unverkauften Wohnungen die Geschicke der Eigentümergemeinschaft lenken und Entscheidungen in ihrem Sinne beeinflussen. In der Regel sichert sich die Gesellschaft beim Verkauf auch noch das Recht, die Anlage in den nächsten fünf Jahren zu verwalten. So werden die einzelnen Wohnungseigentümer bequem "majorisiert".

>>>>>



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110

☎ 8 79 79-0

Welche Kosten fallen künftig an?

Neben seinen Finanzierungskosten zahlt jeder Eigentümer monatlich ein sogenanntes Hausgeld, das sich aus den Betriebs- und Heizkosten, den Kosten für den Verwalter und die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage zusammensetzt. Da gerade für den Laien die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage am wenigsten nachvollziehbar ist, neigen Verkäufer aus Gründen der Verkaufsoptik dazu, sie zu niedrig anzusetzen. Werden teure Sanierungen nötig, die die angesammelten Instandhaltungs-Rücklagen übersteigen, so müssen die Eigentümer die Differenz nachschießen.

Eine umfassende Wärmedämmung, verbunden mit entsprechenden Maßnahmen an Fassade, Fenstern, Balkonen, Dach und Keller sowie der Erneuerung der Heizanlage, kann bis zu 500 Euro je qm Wohnfläche oder im Einzelfall auch mehr kosten. Reicht die Instandhaltungsrücklage nicht aus, kann bei einer 70 m² großen Wohnung eine Nachfinanzierung von 20.000 Euro und mehr fällig werden.

Eigentum und Nachbarschaft

Das Nebeneinander von ehemaligen Mietern, die ihre Wohnung gekauft haben, neuen Eigentümern und Mietern, die ihre Wohnung nicht erwerben wollen, kann sich gerade in der Anfangsphase bisweilen problematisch gestalten. Plötzlich werden aus kleinen Beschädigungen im Treppenhaus oder an Spielgeräten, die in der Vergangenheit keiner beachtet hätte, unliebsame Kosten, die heftigen Streit verursachen.

Wird man als Mieter nachhaltig gestört (oder hat die Wohnung sonstige Mängel), so kann man die Miete kürzen ("mindern"). Als Eigentümer kann man das nicht. Man kann auch nicht so leicht wie ein Mieter notfalls das Feld räumen nach dem Motto "Der Klügere gibt nach." Für einen Eigentümer wäre die Aufgabe der Wohnung unter Umständen mit erheblichen Verlusten verbunden.

Ich kaufe nicht - was dann?

Der MIETERVEREIN ZU HAMBURG vertritt die Position: „Es gibt keinen Grund, sich aus Angst oder Verunsicherung kurzfristig eine neue Wohnung zu suchen!“ Man sollte bedenken:

- Will der neue Eigentümer die Wohnung selbst nutzen und macht er „**Eigenbedarf**“ geltend, so muss er in Hamburg zunächst eine Sperrfrist von 10 Jahren beachten. Wichtig: Diese Sperrfrist beginnt erst, wenn die Wohnung tatsächlich an einen neuen Eigentümer übertragen worden ist (Grundbuch-Eintragung). Die rechtliche Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung ist solange für den Mieter ohne Bedeutung, wie sie noch dem bisherigen Eigentümer gehört. Wenn eine Wohnung heute umgewandelt, aber erst in drei Jahren verkauft wird, darf eine Eigenbedarfskündigung frühestens erst in 13 Jahren erfolgen. Daran schließt sich noch die „normale“ Kündigungsfrist von 9 Monaten für Mietverhältnisse mit einer Dauer von mehr als 8 Jahren an. Es besteht daher ausreichend Zeit, zu beobachten, was passiert:
- Finden sich überhaupt **Käufer**, die meine Wohnung kaufen wollen?
- Wollen Käufer meine Wohnung langfristig selbst nutzen oder sind es reine **Kapitalanleger**? Kapitalanleger sind darauf angewiesen, dass die Miete pünktlich gezahlt wird; welchen Grund sollten sie haben, mich aus der Wohnung zu drängen?

Autor: Klaus Sanmann

Lohnt sich das Risiko? - eine Checkliste

Folgende Fragen sollte sich jedoch jeder stellen, der plötzlich von seinem Vermieter aufgefordert wird, seine Wohnung zu kaufen:

- Ist der Preis im Vergleich zu anderen Wohnungen, die ich besichtigt habe, angemessen?
- Kenne ich tatsächlich die größten technischen und wirtschaftlichen Risiken der Wohnanlage?
- Habe ich die Teilungserklärung wirklich verstanden und bin ich mit den Rechten und Pflichten eines Eigentümers vertraut?
- Sind meine wirtschaftlichen Verhältnisse so beschaffen, dass ich ohne Probleme auch zusätzliche Kosten für die Wohnung aufbringen kann, falls die Zinsen steigen - so lagen z.B. 1995 die Zinsen für langfristige Baukredite bei 8 Prozent - oder unerwartet größere Sonderzahlungen in die Instandhaltungsrücklage fällig werden?
- Will ich wirklich in dieser Wohnung, mit diesen Nachbarn und in diesem Gebiet die nächsten Jahre verbringen?
- Wie wird sich die Nachbarschaft und das Wohngebiet in den nächsten Jahren durch die Umwandlung verändern, wer zieht weg, welche Menschen werden kommen?
- Passt die Wohnung tatsächlich zu meinen persönlichen Wünschen und Bedürfnissen?
- Was passiert, wenn ich die Wohnung wegen eines Schicksalsschlages oder eines Arbeitsplatzwechsels kurzfristig verkaufen muss? Gibt es Käufer und ist der zu erwartende Wiederverkaufswert so hoch, dass ich zumindest den ursprünglichen Kaufpreis erzielen kann? Bleibe ich eventuell auf Schulden sitzen?