

## 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.**

Neben den typischen und allseits bekannten Umwandlungen von Häusern in begehrten Wohnlagen oder Sanierungsgebieten mit guten Entwicklungsmöglichkeiten geraten jetzt verstärkt die ehemals öffentlich geförderten Wohnanlagen aus den 50er, 60er und 70er Jahren in die Mühlen der „Mieterprivatisierung“. Regionale Schwerpunkte lassen sich nicht bestimmen: Horn, Barmbek, Eidelstedt, Steilshoop, Osdorf, Wilhelmsburg, ... überall gibt es Siedlungen, wo Mieter, die nie daran gedacht haben, ihre Wohnung zu kaufen, plötzlich mit einem Schreiben ihres Vermieters konfrontiert werden. Fast immer beginnt es mit den gleichen Worten: Aufgrund der Nachfrage aus der Mieterschaft habe man sich nun entschlossen, dem Wunsch nach Eigentumsbildung Rechnung zu tragen; man werde deshalb die Wohnanlage umwandeln und den Mietern ihre Wohnung zu einem günstigen Preis anbieten. Was nun?

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.

### Mieter unter Entscheidungsdruck

Der MIETERVEREIN ZU HAMBURG sieht die Umwandlung von Wohnungen aus ehemals gemeinnützigen und öffentlich geförderten Beständen jedoch mit Sorge. Immer mehr Siedlungen werden für den Zuzug von Menschen gesperrt, die sich kein Wohneigentum leisten können. Vor allem aber geraten Mieter unvorbereitet in eine Entscheidungssituation, die sie vielfach überfordert und verängstigt. Was soll man tun:

- Das Feld räumen, langjährige soziale Kontakte aufgeben und an einem anderem Ort wieder eine Mietwohnung beziehen?
- Den besonderen 10-jährigen Kündigungsschutz vor Eigenbedarf bei Umwandlung ausnutzen und gegen mögliche Bosheiten neuer Wohnungseigentümer ankämpfen?



Foto: Martin Typke

■ Die Wohnung kaufen und damit eventuell große finanzielle Risiken eingehen?

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?

Kein Mieterverein kann einem betroffenen Mieter die Entscheidung abnehmen. Niemand sollte jedoch aus Angst seine Wohnung kaufen und/oder den Werbeaussagen zur Qualität der Wohnung und dem günstigen Kaufpreis leichtfertig vertrauen. Wer sich rational entscheiden soll, muss aber

- die Motive und Handlungsweisen der verkaufenden Gesellschaft kennen,
- wissen, welche zusätzlichen Risiken für Wohnungseigentümer neben der Finanzierung der Wohnung bestehen,
- über die rechtlichen Schutzbestimmungen genau informiert sein.

### Was treibt die Wohnungshändler?

Die typischen Umwandler haben bisher Miethäuser in attraktiven Lagen erworben, um die Wohnungen möglichst schnell an zahlungskräftige Eigentümer und Kapitalanleger zu veräußern. Sofern die bisherigen Mieter nicht zum Erwerb ihrer Wohnung bereit waren, wurden sie nach Möglichkeit zum Auszug gedrängt oder mit erheblichen Mietsteigerungen konfrontiert.

Um die eigene Finanznot zu begrenzen, haben Bund, Länder und Kommunen zum Teil ihre Wohnungsgesellschaften an internationale Finanzinvestoren verkauft. Damit wird das Umwandlungskarussell in Gang

gesetzt: Die verkauften Gesellschaften müssen die für ihren Ankauf aufgewendeten Finanzierungskosten selbst erwirtschaften. Also gilt es, die Erträge nachhaltig zu steigern. Die neue Eigentümer verordnen zweierlei: den Handel mit Wohnungen und die konsequente Bestandsoptimierung. Deshalb trennt man sich von den Beständen, die zu wenig Rendite abwerfen oder die in absehbarer Zeit hohe Kosten durch Instandhaltung/Modernisierung oder möglichen Leerstand verursachen könnten.

An dieser Stelle kommt die Umwandlung bzw. die sogenannte Mieterprivatisierung ins Spiel. Nur durch den Einzelverkauf der Wohnungen lassen sich der Ankaufspreis und die erforderliche Instandhaltung/Modernisierung wieder erwirtschaften. Da die Wohnanlagen in der Regel nicht in Szevierteln liegen und keine gut verdienenden Käufer Schlange stehen, kommen als Käufer vorrangig nur die Mieter in Frage. Rentabel wird eine Umwandlung nur dann, wenn im ersten Anlauf ca. 20 – 30 % der Mieter ihre Wohnung kaufen und der Verkaufsprozess innerhalb von 6 bis 7 Jahren abgeschlossen ist, d.h. alle Wohnungen an Selbstnutzer und Kapitalanleger verkauft sind.

### Zauberwort Bestandsoptimierung

Vor der Aufgabe, ihre Bestände zu optimieren, stehen auch Versicherungsunternehmen, die in der Vergangenheit große Wohnungsbestände verwaltet haben. Ihre Aktionäre erwarten Renditen, die sich mit der klassischen Wohnungsverwaltung kaum noch erreichen lassen. Auch für die Versicherungen erbringt die Mieterprivatisierung die höchsten Erträge.

Da erfahrungsgemäß nicht alle bisherigen Mieter kaufen oder ausziehen, ist der Verkauf von bewohnten Wohnungen an Kapitalanleger zwingend. Haben die öffent-

lichen Verkäufer der Wohnungsgesellschaften keine besonderen Schutzrechte in den Kaufverträgen durchgesetzt, sind die neuen Eigentümer kaum bereit, den Mietern über den gesetzlich garantierten Kündigungsschutz hinaus weitere Rechte, wie einen mietvertraglich gesicherten Ausschluss einer Eigenbedarfskündigung, zu gewähren, eine Forderung, für die der Mieterverein vehement eintritt. Ein typisches Beispiel, sich dieser Forderung zu verweigern, ist die Allianz, die in Hamburg-Horn eine Siedlung aus den 50iger Jahren umgewandelt hat und den Mietern ihre Wohnungen zum Kauf anbietet.

Auch die Stadt Hamburg hat finanzielle Nöte. Bisher gibt es glücklicherweise keine politischen Stimmen von Gewicht, die einen Verkauf auch der SAGA/GWG fordern. Um zusätzliche Erträge zu erwirtschaften, ist die Gesellschaft jedoch seit 2002 gehalten, ausgewählte Wohnanlagen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Hier gilt jedoch der Grundsatz: bewohnte Wohnungen werden nur an ihre Mieter, nicht an Kapitalanleger veräußert. Auch freiwerdende Wohnungen sollen nur an Selbstnutzer verkauft werden.

## Vorsicht bei Zusagen der Verkäufer

Der Verkauf einer möglichst großen Zahl nach einer Umwandlung ist für die Gesellschaften von großer wirtschaftlicher Bedeutung. Die Verkäufer vor Ort stehen damit unter erheblichem Druck. Es sind ausgesuchte und geschulte Verkäufer, die meist erfolgsabhängig entlohnt werden.

Im allgemeinen wirken sie nicht bei der Gestaltung der Verkaufspreise mit, auch sind sie über die technischen Details nur vordergründig informiert. Ihre möglichen Zusagen sollten daher stets schriftlich festgehalten und vor allem später in den notariellen Kaufvertrag aufgenommen werden. Mündliche Zusagen sind wertlos.

„Der Kaufpreis für Mieter liegt 10% unter dem Marktpreis“ so oder ähnlich wird das Angebot schmackhaft gemacht. Aber was ist der angemessene Preis? Den bestimmt die Nachfrage.

Wer eine ehemals öffentlich geförderte Wohnung aus den 50iger, 60iger 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.

## 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.



Zeichnung: Onix

- In welchem Zustand sind die Abwasserleitungen auf dem Grundstück.

- Gibt es Feuchtigkeit im Keller, dringt Grund- oder Regenwasser ein usw.?

## 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. Vereinfachend lassen sich aus Sicht des Verkäufers folgende Vorgehensweisen beschreiben:

- 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.

## Billig kann teuer werden

Welch dramatische Auswirkungen auf den Kaufpreis die Durchführung von umfassenden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen hat, zeigt ein Vergleich: Während die GAGFAH in Steilshoop Mietern ihre Wohnung für unter 1.000 Euro je m<sup>2</sup> anbietet, verlangt die Allianz in Horn rund 1.500 Euro je m<sup>2</sup> von ihren Mietern.

Über kaum ein anderes Thema wird auf den ersten Eigentümerversammlungen nach der Umwandlung zwischen den neuen Eigentümern und den Verkäufern so erbittert gestritten wie über die Ausführung und die Qualität der durchgeführten Maßnahmen. Immer wieder geht es um vermeintlich oder tatsächlich verschwiegene Mängel und nicht eingehaltene Zusagen.

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“.

## Welche Kosten fallen künftig an?

Das Vorgehen der Verkäufer ist klar: je geringer der Kaufpreis bemessen ist, um so geringer ist der Abstand zwischen der Miete und den laufenden Kosten für Finanzierung und Hausgeld, was wiederum die Bereitschaft zum Kauf fördert. Werden daher Modernisierungsmaßnahmen vom Verkäufer nicht durchgeführt, verschiebt sich das Problem in die Zukunft.

Neben seinen Finanzierungskosten zahlt jeder Eigentümer monatlich ein sogenanntes Hausgeld, das sich aus den Betriebs-



Zeichnung: Onix

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 Sanierung nötig, die die angesammelten Instandhaltungs-Rücklagen übersteigen, so müssen die Eigentümer die Differenz nachschließen.

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche oder im Einzelfall auch mehr kosten. Reicht die Instandhaltungsrücklage nicht aus, kann bei einer 70 m<sup>2</sup> großen Wohnung eine Nachfinanzierung von 20.000 € und mehr fällig werden.

## Eigentum und Nachbarschaft

Nachbarschaft ist auch in Mietwohnungen nicht immer eine einfache Angelegenheit. Dennoch haben alle Mietparteien den gleichen Status und die gleichen Rechte und Pflichten. Stört eine Partei nachhaltig den Hausfrieden, so kann der Vermieter sie unmittelbar abmahnen und notfalls gerichtlich gegen sie vorgehen.

Auch in Eigentumsanlagen gilt die Hausordnung für alle Bewohner gleichermaßen. Das Problem liegt aber im Zweifelsfall in ihrer Durchsetzung. Für alle Angelegenheiten zwischen den Eigentümern ist die Eigentumsverwaltung zuständig, die an die Beschlüsse der Eigentümer gebunden ist. Gibt es Streit zwischen Eigentümern, muss der Verwalter schlichten. Missachtet ein Mieter jedoch die Hausordnung, hat der Verwalter kein unmittelbares Zugriffsrecht. Er kann

nur den jeweiligen Eigentümer der Wohnung auffordern, auf seinen Mieter entsprechend einzuwirken. Bleibt der Eigentümer untätig oder deckt er sogar das Verhalten seines Mieters, kann es sehr mühsam werden, den Störer zur Vernunft zu bringen.

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.

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.

## ENTSCHEIDUNGSHILFEN

Entscheidungshilfen vor dem Kauf einer Eigentumswohnung bietet die Mieterbund-Broschüre „Kauf oder Mieter bleiben“, für € 5,- zu bekommen in der Geschäftsstelle des Mietervereins, Beim Strohhause 20, oder zu bestellen beim DMB-Verlag, Tel. 030/2 23 23-0, e-Mail: info@mieterbund.de

Ebenfalls beim Mieterverein erhältlich sind die kostenlosen Merkblätter:

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 % – 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?

Nr. 3 – **Meine Wohnung wird verkauft**

Nr. 4 – **Umwandlung in Wohnungseigentum**

Nr. 25 – **Wenn eine Kündigung kommt**

Nr. 28 – **Umwandlung – 10 Tipps gegen Spekulanten**

Die Merkblätter sind auch im Internet unter [www.mieterverein-hamburg.de](http://www.mieterverein-hamburg.de) zu finden.

## Lohnt sich das Risiko?

Je nach politischem Standort und wirtschaftlicher Interessenlage wird der Kauf einer Eigentumswohnung propagiert oder abgelehnt. Letztlich kann die Entscheidung nur von der persönlichen Situation abhängig gemacht werden.

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

## Ich kaufe nicht – was dann?

Auch wenn für viele Mieter ein Kauf ihrer Wohnung nicht zur Diskussion steht, so bleibt die Frage: soll ich mir eine neue Mietwohnung suchen, oder bleibe ich hier?

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

Für diese Position lassen sich gute Gründe anführen:

■ Es gilt der gesetzliche Grundsatz: Kauf bricht nicht Miete, d.h. auch ein neuer Eigentümer der Wohnung ist an den bestehenden Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten gebunden. Will er die Wohnung selbst nutzen und macht er „Eigenbedarf“ geltend, so muss er in Hamburg zunächst

*Fortsetzung auf Seite 30*

## LESERBRIEF ZUM THEMA: **WOHNUNG ZU KLEIN**

Ausgabe 1/2007, S. 25

Sehr geehrte Damen und Herren,  
das Ausmessen einer Wohnung mag wohl für Laien ein Problem sein. Für Leute vom Fach dagegen ist es ein Leichtes. Mit geeigneten Mitteln ist eine Genauigkeit um 1% durchaus zu erreichen.

So habe ich kein Verständnis, dass der Bundesgerichtshof mit seinem branchenfreundlichen Urteil einen Fehler von 10% der Wohnfläche erlaubt. So haben die Vermieter eine gerichtlich abgesicherte Möglichkeit, eigentlich ungerechtfertigte Mehreinnahmen zu erzielen.

In meinem Falle werden 9,4% Wohnfläche mehr berechnet. Das sind monatlich an Grundmiete ca. 24 EURO mehr. Dazu kommen noch die aufgrund der falschen Berechnungsbasis zuviel gezahlten anteiligen Nebenkosten. Ich halte das für einen untragbaren Zustand und bitte Sie etwas dagegen zu unternehmen.

Ich schlage vor, zunächst per Umfrage zu ermitteln, wie hoch der so Jahr für Jahr entstehende Schaden abzuschätzen ist, Ich befürchte, dass er immens ist, weil sich kein Vermieter die Chance für legalen Betrug entgehen lässt. So jedenfalls schätze ich die Branche inzwischen aufgrund langjähriger, schmerzlicher Erfahrungen ein.

*Mit freundlichen Grüßen  
Klaus M., 22761 Hamburg*

**Antwort:** Auch der Mieterverein zu Hamburg empfindet die vom BGH festgelegte Mindestabweichung von 10% als zu hoch. Bei geringeren Abweichungen kommt zwar theoretisch auch eine Reduzierung der Miete in

Betracht. Der Mieter muss dann aber beweisen, dass die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung durch die Minderfläche eingeschränkt ist. Ansonsten ist eine Reduzierung möglich, wenn eine Quadratmetermiete vereinbart ist, was ebenfalls kaum vorkommt.

Gegen die BGH-Rechtsprechung etwas zu unternehmen, wie der Leser vorschlägt, ist allerdings ziemlich illusorisch. Hier kann nur der Bundesgesetzgeber noch helfen. Der Mieterverein zu Hamburg hat einen entsprechenden Antrag an den diesjährigen Deutschen Mietertag gerichtet.

Anders liegt es bei den Betriebskosten. Hier ist ja in den meisten Fällen das tatsächliche Verhältnis der Wohnungs- zur Gesamtfläche des Hauses maßgebend. Wir empfehlen dem Leser deshalb, sich doch einmal einen Gesprächstermin bei der Rechtsabteilung des Mietervereins geben zu lassen (Tel. 8 79 79-0) und zur Besprechung den Mietvertrag sowie die Abrechnungen der letzten 4 Jahre mitzubringen.

## LESERBRIEF ZUM THEMA: **MIETER-JOURNAL**

Ich halte die Erweiterung um Nachrichten aus der Dachorganisation für notwendig, selbst wenn die Hamburger Gerichtsurteile für uns Hamburger wichtiger sind. „Bund“ heißt: Tendenzen aufzeigen! Als Mieter kann man nicht schlau genug sein!

*Mit Gruß  
Ernst M., 22309 Hamburg*

**Anm. d. Red.:** *Vorsichtshalber hierzu der Hinweis, dass die Seiten mit Hamburger Urteilen in unverändertem Umfang in der Heftmitte zur Verfügung stehen.*

### **Fortsetzung von Seite 11: Eigentumswohnung – Kosten und Risiko**

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 „norma-

le“ 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?
- Vorsicht ist allerdings geboten, wenn Mieterhöhungen geltend gemacht werden. Solange die Wohnung noch dem bisherigen Eigentümer gehört, wird er versuchen, die

## MITGLIEDER FRAGEN

### MIETERVEREINSJURISTEN ANTWORTEN

**Gerhard F.:** Ich bin gerade beim Aufräumen und möchte gern wissen, wie lange ich die Unterlagen von meinem letzten Mietverhältnis aufbewahren muss. Ich bin vor 2 Jahren ausgezogen. Eine Mietkaution hatte ich nicht gestellt. Die Nebenkosten sind bis zum Mietende abgerechnet.

**Antwort:** Behalten Sie nur den Mietvertrag und die letzte Nebenkostenabrechnung noch vorsichtshalber 2 Jahre. Ihre Kontoauszüge als Nachweis für die geleisteten Mietzahlungen werden Sie ja ohnehin noch einige Jahre aufbewahren. Alles andere können Sie vernichten.

**Ute J.:** Mein Vermieter hat den Kellerraum, in dem sich sämtliche Stromzähler befinden, abgeschlossen. Darf er das?

**Antwort:** Ja, das steht in seinem Ermessen. Er muss Ihnen aber bei begründetem Anlass den Zutritt ermöglichen, z.B. wenn Sie Ihren Zähler für die jährliche Stromabrechnung ablesen müssen oder wenn Sie gelegentlich den Zählerstand kontrollieren wollen.

**Jürgen H.:** In meinem Mietvertrag steht, dass ich als Erdgeschoss-Mieter die Wegereinigung, also auch die Schnee- und Eisbeseitigung, zu übernehmen habe. Ist diese Klausel überhaupt noch zulässig?

**Antwort:** Leider ja. Es gibt nur keine entsprechende gesetzliche Regelung mehr. Der Vermieter kann die Wegereinigung aber im Mietvertrag einem oder allen Mietern aufbürden. Im "Hamburger Mietvertrag für Wohnraum" wird die Wegereinigung seit vielen Jahren sämtlichen Mietern auferlegt.

Kosten für die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen umzulegen und die Miete so weit wie möglich anzuheben. Aber auch im Fall von Mieterhöhungen sind gesetzliche Bestimmungen zu beachten, über die sich kein Vermieter hinwegsetzen darf.

■ Deutschland ist ein Land mit sehr weit reichendem Mieterschutz. Aber: die gesetzlichen Regelungen entfalten ihre Wirkung nur dann, wenn man sein Recht auch wahrnimmt! Mit dem Mieterverein gibt es jedoch einen kompetenten und schlagkräftigen Partner, der Rat und Unterstützung bei allen schwierigen Mietrechtsfällen gewährt und für den Erhalt der Wohnung kämpft. ■