



INFORMATIONEN FÜR KAPITALANLEGER

 **ZINSHAUSTEAM
KENBO**



BEVOR SIE SICH IHR STÜCK VOM KUCHEN NEHMEN ...

... sollten Sie ein paar Besonderheiten von Aufteilungsobjekten kennen. Zum Beispiel die gesetzlichen Regelungen für den Kauf einer vermieteten Wohnung.

Eigentumswohnungen gelten als solider Klassiker der Altersvorsorge. Der Kauf einer Wohnung unterliegt jedoch zahlreichen Vorschriften: Mieterschutz wird in Deutschland großgeschrieben, für Aufteilungen gelten klare Gesetze. Als Hamburger Spezialist für die Umwandlung von Mehrfamilienhäusern kennen wir den Prozess der Privatisierung genau und begleiten Sie sicher durch alle Stationen des Immobilienkaufs.

Auf den folgenden Seiten können Sie sich detailliert darüber informieren, was Sie beim Eigentumserwerb erwartet und was Sie im Einzelnen beachten sollten.

Natürlich stehen wir Ihnen bei jeder Station dieses Prozesses mit Rat und Tat zur Seite. Bei weiterführenden Fragen sprechen Sie uns gern persönlich an bzw. lassen sich von Ihrem Steuerberater oder Rechtsanwalt beraten.

HINWEIS

Die Texte in dieser Broschüre stellen keine rechtliche und/oder steuerrechtliche Beratung dar und dienen lediglich einer ersten Information. Die Beratung durch einen Rechtsanwalt und/oder Steuerberater wird dringend angeraten, sofern Sie konkrete Fragen zu den in dieser Broschüre genannten Themen haben. Die Zinshausteam & Kenbo Projektvermarktung GmbH übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität des Inhalts dieser Broschüre.



RECHTE DER MIETER

Eine wichtige Information zu Beginn: Wenn eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde und an einen Dritten verkauft werden soll, steht dem Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Voraussetzung ist, dass der Vorkaufsberechtigte sowohl schon vor der Umwandlung der Wohnung in eine Eigentumswohnung

Mieter war, als auch, dass er es zum Zeitpunkt des Verkaufsfalles noch ist. Es gilt nur für den ersten Verkaufsfall nach der Umwandlung. Ist der Mieter also in eine bereits bestehende Eigentumswohnung eingezogen, hat er kein Vorkaufsrecht, wenn es zum Verkauf kommt. Wenn der Vermieter die Wohnung an ein Familienmitglied oder

eine Person des eigenen Hausstands verkaufen will, entfällt das Vorkaufsrecht für den Mieter ebenfalls.

Wenn Sie eine vermietete Wohnung gekauft haben, bei der ein Vorkaufsrecht gilt, informiert das Notariat den Mieter im Auftrag des Verkäufers über sein Vorkaufsrecht und den Inhalt des Kaufvertrages. Der Mieter hat ab dem Zeitpunkt des Zugangs der Mitteilung zwei Monate Zeit, sich zu entscheiden. Entscheidet der Mieter sich für den Kauf der Wohnung und somit für die Ausübung seines Vorkaufsrechts, muss er das dem Verkäufer schriftlich und unwiderruflich mitteilen. Meldet der Mieter sich innerhalb der Frist nicht, erlischt sein Vorkaufsrecht und der Verkauf an Sie ist rechtswirksam. Eine Aufhebung des Vorkaufsrechts ist unzulässig.

→ **Da das Vorkaufsrecht erst nach der Beurkundung ausgeschlossen werden kann, ist es also möglich, dass der Mieter nach Unterschrift des Kaufvertrages doch von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch macht und der Kauf rückabgewickelt werden muss. Darum wird geraten, die Finanzierung erst abzuschließen, wenn die Verzichtserklärung unterschrieben ist. Der Mieter kann jedoch nur zu den bereits ausgehandelten Kaufbedingungen eintreten.**

§ 577 BGB

Vorkaufsrecht des Mieters

1. Werden vermietete Wohnräume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt. Dies gilt nicht, wenn der Vermieter die Wohnräume an einen Familienangehörigen oder an einen Angehörigen seines Haushalts verkauft. Soweit sich nicht aus den nachfolgenden Absätzen etwas anderes ergibt, finden auf das Vorkaufsrecht die Vorschriften über den Vorkauf Anwendung.

2. Die Mitteilung des Verkäufers oder des Dritten über den Inhalt des Kaufvertrages ist mit einer Unterrichtung des Mieters über sein Vorkaufsrecht zu verbinden.

3. Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt durch schriftliche Erklärung des Mieters gegenüber dem Verkäufer.

4. Stirbt der Mieter, so geht das Vorkaufsrecht auf diejenigen über, die in das Mietverhältnis nach § 563 Abs. 1 oder 2 eintreten.

5. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Kauf bricht nicht Miete

Der bekannte Grundsatz ist ebenfalls gesetzlich festgeschrieben. Als Käufer einer Wohnung treten Sie mit allen Rechten und Pflichten in das beste-

hende Mietverhältnis ein. Dieses wird also nicht beendet, sondern bleibt bestehen. Dasselbe gilt auch für den Inhalt des Mietvertrages: Ohne Zustimmung des Mieters dürfen daran keine Änderungen vorgenommen und es kann auch kein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden.

§ 566 BGB Kauf bricht nicht Miete

Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.

Erfüllt der Erwerber die Pflichten nicht, so haftet der Vermieter für den von dem Erwerber zu ersetzenden Schaden wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat.

Erlangt der Mieter von dem Übergang des Eigentums durch Mitteilung des Vermieters Kenntnis, so wird der Vermieter von der Haftung befreit, wenn nicht der Mieter das Mietverhältnis zum ersten Termin kündigt, zu dem die Kündigung zulässig ist.

Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung | Eigenbedarf

Wenn Sie als Eigentümer einer vermieteten Wohnung diese selbst

nutzen oder einem Angehörigen als Wohnraum zur Verfügung stellen möchten, haben Sie die Möglichkeit, Eigenbedarf anzumelden und dem Mieter zu kündigen. Hierbei handelt es sich um eine ordentliche Kündigung, die gesetzlich festgeschrieben ist. Allerdings ist Eigenbedarf aus Mieterschutzgründen an zahlreiche Regeln gebunden.

Wird ein Haus in Eigentumswohnungen aufgeteilt, so besteht für die Mieter, die während der Aufteilung in dem Objekt Mieter sind, eine Kündigungs-sperrfrist. Erst nach Ablauf dieser Frist, die in Hamburg 10 Jahre beträgt, kann dem Mieter auf Eigenbedarf gekündigt werden. Die Frist beginnt nicht ab der Aufteilung, sondern erst mit dem Verkauf der Wohnung.

→ **Wird eine Wohnung gekauft, bei dem bereits vor Mietvertragsabschluss Wohneigentum vorlag, muss sich der Käufer nur an die gesetzlichen Kündigungsfristen halten.**

§ 577a BGB Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung

1. Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber

auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.

2. Die Kündigungsbeschränkung nach Absatz 1 gilt entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter

1. an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist oder

2. zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerber mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird.

Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören oder vor Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist.

3. Die Frist nach Absatz 1 oder nach Absatz 1a beträgt bis zu zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete und die Frist nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen.

4. Wird nach einer Veräußerung oder Belastung im Sinne des Absatzes

1a Wohnungseigentum begründet, so beginnt die Frist, innerhalb der eine Kündigung nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 oder 3 ausgeschlossen ist, bereits mit der Veräußerung oder Belastung nach Absatz 1a.

5. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

HmbGVBl. 2013, S. 458 Kündigungsschutzfristverordnung Hamburg

§ 1
Die Freie und Hansestadt Hamburg ist eine Gemeinde im Sinne des § 577 a Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Frist nach § 577 a Absatz 2 Satz 1 in Verbindung mit § 577 a Absätze 1 und 1 a des Bürgerlichen Gesetzbuchs beträgt zehn Jahre.

§ 2
Diese Verordnung tritt am 1. Februar 2014 in Kraft und mit Ablauf des 31. Januar 2024 außer Kraft.

GUTE GRÜNDE FÜR DEN KAUF EINER

WOHNUNG ALS KAPITALANLAGE:



SICHERE ALTERSVORSORGE

Bei einer entsprechenden Finanzierung ist eine Immobilie vor allem bei frühzeitigem Erwerb bei Eintritt ins Rentenalter meist schuldenfrei. Egal, ob sie dann selbst genutzt oder vermietet ist – eine Aufbesserung der Rente findet in beiden Fällen statt. Entweder, weil bei Selbstnutzung die Zahlung der Miete entfällt oder weil die Mietzahlung bei Fremdnutzung als verlässliche, monatliche Einkunft zur Verfügung steht.



WERTENTWICKLUNG

Immobilienbesitzer in Wachstumsregionen haben die Chance, dass sich ihr Investment in den nächsten Jahren auch finanziell auszahlt. Auch für Hamburg prognostizieren verschiedene Studien ein moderates Bevölkerungswachstum bis 2030. Das und die Tatsache, dass es nach wie vor an echten Anlagealternativen mangelt, begünstigt eine anhaltend positive Wertentwicklung von Immobilien in der Hansestadt.



STEUERLICHE VORTEILE

Bei einer als Kapitalanlage genutzten, d.h. vermieteten, Wohnung können bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung die Werbungskosten von den Einnahmen abgezogen werden. Werbungskosten sind zum Beispiel die Finanzierungszinsen, die Renovierungs- und Instandhaltungskosten sowie die Abschreibungen auf die Anschaffungskosten des Gebäudeanteils. Ein weiterer Vorteil kann sich beim Verkauf

ergeben, da Veräußerungsgewinne von vermieteten Wohnungen nach aktueller Fassung des §23 EStG nur der Einkommensteuer unterliegen, wenn der Zeitraum zwischen Kauf und Verkauf weniger als zehn Jahre beträgt. Somit ist der Gewinn aus dem Wohnungsverkauf nach dieser Frist in der Regel nicht zu versteuern.



GEWUSST WIE – DER ABLAUF BEIM WOHNUNGSKAUF

Eine gute Vorbereitung ist die beste Voraussetzung für Ihren erfolgreichen Wohnungskauf. Wir erklären Ihnen Schritt für Schritt, was Sie beim Eigentumserwerb erwartet und was Sie im Einzelnen beachten sollten.

1

OBJEKTUNTERLAGEN



Sie erhalten von uns ein Exposé, in dem alle relevanten Eckdaten Ihrer Wohnung zusammengefasst sind.

Bei Interesse erhalten Sie folgende Objektunterlagen zur Prüfung:

- Wirtschaftsplan
- Teilungserklärung
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Grundbuch
- Flurkarte
- Grundriss
- Die letzten Eigentümerversammlungsprotokolle/ beschlüsse (sofern vorhanden)
- Entwurf Kaufvertrag
- Verwaltervertrag
- Versicherungsnachweis
- Energieausweis

2

FINANZIERUNG



Eine Immobilie wird in den allermeisten Fällen nicht zu 100 % mit Eigenkapital bezahlt, sondern über eine Bank finanziert. Darum sollte der erste Schritt sein, ein Beratungsgespräch mit Ihrer Bank oder Ihrem Finanzierungsberater zu führen und Ihre persönlichen Unterlagen für die Finanzierung einzureichen. Es sollte genau geprüft werden, wieviel Eigenkapital Ihnen zur Verfügung steht und wie hoch die monatliche Belastung aus Zins und Tilgung sein kann.

3

KAUFPREIS- EINIGUNG



Wenn Sie sich mit dem Verkäufer auf einen Kaufpreis geeinigt haben, bestellen Sie bzw. der Verkäufer in Ihrem Auftrag im Notariat einen Kaufvertragsentwurf. Nach § 17 IIa Nr. 2 BeurkG muss der Notar bei einem Verbrauchervertrag dafür sorgen, dass Sie genug Zeit haben, diesen zu prüfen. Hierfür muss Ihnen der Kaufvertragsentwurf mindestens 14 Tage vor der Beurkundung zur Verfügung gestellt werden.

BEURKUNDUNGSGESETZ

Der § 311b Abs. I des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) stellt unmissverständlich klar, dass ein Vertrag, „durch den sich eine Partei verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, der notariellen Beurkundung bedarf“.

4

BEURKUNDUNG



Sie wollen die Wohnung kaufen. Der Beurkundungstermin beim Notar, der stets als neutrale Instanz fungiert und rechtliche Fragen beider Vertragspartner unabhängig beantworten muss, steht an. Der Ablauf einer Beurkundung ist klar strukturiert. Der Notar verliest den Text des Kaufvertrages laut und erklärt ggf. dessen Inhalte noch einmal. Auch erklärende Formulierungen oder Änderungswünsche werden von ihm aufgenommen und handschriftlich in den Vertrag aufgenommen. Der Kaufvertrag wird vom Käufer und Verkäufer erst unterschrieben, wenn alle Beteiligten zugestimmt haben. Der Notar bestätigt mit seiner Unterschrift die amtliche Prüfung der Urkunde. Das Original verbleibt beim Notar, den Vertragspartnern werden Abschriften zugestellt.

5

FÄLLIGKEITSVORAUSSETZUNGEN



Der Kaufpreis muss und sollte vom Käufer erst gezahlt werden, wenn folgende Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt sind:

AUFLASSUNGSVORMERKUNG

Da die Änderung des Eigentümers im Grundbuch erst nach Kaufpreiszahlung erfolgt, wird durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung (auch Eigentumsvormerkung genannt) in Abteilung II des Grundbuches der vertragsmäßige Eigentumserwerb gesichert. Durch die Eintragung der Auflassungsvormerkung kann der Käufer die Löschung von vertragswidrigen Grundbucheintragungen verlangen.

Die Auflassungsvormerkung dient also dem Schutz des Käufers einer Immobilie - diese ist für ihn reserviert - schützt aber auch die Inte-

ressen der finanzierenden Bank, welche oft erst Darlehen gewährt, wenn der Eintrag im Grundbuch vorgenommen ist. So ist gewährleistet, dass das Eigentum nach Kaufpreiszahlung umgeschrieben wird. Wenn das Darlehen mit einer Grundschuld auf der erworbenen Wohnung gesichert ist, zahlt die finanzierende Bank das Darlehen auch erst aus, wenn die Eigentumsumschreibung durch die Auflassungsvormerkung gesichert ist.

→ Bei einem bestehenden Vorkaufsrecht des Mieters, sollte vor Eintragung der Auflassungsvormerkung durch den Notar erst die Verzichtserklärung des Mieters bzw. das Verstreichen der zweimonatigen Frist abgewartet werden. So werden Kosten vermieden, sollte der Mieter doch noch von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch machen

6

FÄLLIGKEITSVORAUSSETZUNGEN

FÄLLIGKEITSVORAUSSETZUNGEN

KAUFPREISZAHLUNG



LÖSCHUNGSUNTERLAGEN

Für alle eventuellen grundbuchlichen Belastungen, die auf der Wohnung eingetragen sind und die der Käufer nicht übernimmt, müssen die vollzugsfähigen Löschungunterlagen durch den Notar eingeholt werden. Das gilt zum Beispiel für Grundschulden, Hypotheken des Verkäufers oder Grunddienstbarkeiten.

VERZICHTSERKLÄRUNG
VORKAUFSCRECHT MIETER

Durch aktiven Verzicht des Mieters auf die Ausübung des Vorkaufsrechts (Unterschreiben der Verzichtserklärung) oder passives (Verstreichen der zweimonatigen Frist), ist dieses erloschen und Sie können neuer Eigentümer werden. Sofort nach Erhalt der Verzichtserklärung bzw. Ablauf der Frist sollten Sie, sofern Sie einen Teil des Kaufpreises finanzieren, den Darlehensvertrag unterschreiben und die Grundschuldbestellungsurkunde, die sie von der Bank erhalten, an den Notar übermitteln. Die Eintragung der Grundschuld dauert ca. 1 - 4 Wochen und muss vor der Kaufpreiszahlung eingetragen sein, damit die Bank das Darlehen auszahlen kann.

→ **Um Kosten zu vermeiden, sollten Sie im Falle des Vorkaufsrechtes des Mieters vor dem Erhalt der Verzichtserklärung bzw. vor Ablauf der zweimonatigen Frist keinen Darlehensvertrag unterschreiben und keine Grundschuld bestellen. Sofern kein Vorkaufsrecht besteht, können Sie die Grundbuchbestellung direkt nach der Beurkundung der Wohnung unterschreiben.**

Wenn die Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt sind, bekommen Sie vom Notar eine Fälligkeitsmitteilung. Dieser können Sie entnehmen, welchen Teil des Kaufpreises Sie an den Verkäufer und welchen Sie an die finanzierende Bank der Verkäufers zahlen müssen. Durch Ihre Zahlung bzw. die Ihrer finanzierenden Bank ist sichergestellt, dass das Darlehen aus dem Kaufpreis abgelöst und somit die Grundschuld des Verkäufers in Abteilung III des Grundbuchs gelöscht wird. Nach Bestätigung des Verkäufers, dass der Kaufpreis eingegangen ist, beantragt der Notar die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

ÜBERGABE



Mit dem Übergabetermin, der auch Nutzen-Lasten-Wechsel genannt wird und im Kaufvertrag fixiert ist, gehen alle Rechte und Pflichten auf Sie als neuer Eigentümer über. Der Übergabetag, der meistens der Monatserste nach Kaufpreiszahlung ist, ist zugleich auch der Abrechnungstag für messbare Verbrauchskosten (z.B. Wasser, Strom). Parallel erhalten Sie von der WEG-Verwaltung die Aufforderung, ab dem Übergabetag das Hausgeld zu zahlen. Ausgleichsbeträge, die mit der nächsten Jahresabrechnung fällig werden und nicht verbrauchsabhängig sind, werden zeitanteilig zwischen den Vertragspartnern aufgeteilt.

Vom Tag des wirtschaftlichen Übergangs an, stehen Ihnen als Käufer einer vermieteten Wohnung die Mieteinnahmen zu, Sie müssen aber auch alle Kosten (z. B. Grund-

steuer, Versicherungsprämien) begleichen. Damit der Mieter weiß, dass die Miete ab sofort auf Ihr Konto überwiesen werden muss, sollten der Verkäufer und Sie als neuer Eigentümer oder die Hausverwaltung den Mieter über den Eigentümerwechsel informieren.

→ Durch die Regelungen im Kaufvertrag sind Sie schon ab dem Tag des wirtschaftlichen Übergangs handlungsfähig wie ein Eigentümer – auch wenn die Eigentumsumschreibung im Grundbuch noch nicht stattgefunden hat.



IMMOBILIEN-ABC

Als Wohnungskäufer müssen Sie kein Immobilien-spezialist sein. Aber es hilft, zumindest mit den Grundbegriffen vertraut zu sein. Hier finden Sie in alphabetischer Reihenfolge die wichtigsten Themen erklärt, denen Sie im Laufe des Prozesses begegnen werden.

A

AUFLASSUNG

Die Auflassung ist ein Begriff aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und bezeichnet die Einigung zwischen Verkäufer und Käufer über den Eigentumswechsel beim Kauf von Wohnungen, Häusern oder Grundstücken. Hierzu müssen beide Parteien bei gleichzeitiger Anwesenheit bei einem Notar eine dingliche Erklärung über die Übereignung der Immobilie abgeben. Diese öffentliche Beurkundung ist zum Nachweis der Auflassung gegenüber dem Grundbuchamt erforderlich, damit die Eintragung des neuen Eigentümers ins Grundbuch vorgenommen werden kann. Die Übereignung (Auflassung und Eintragung) ist ein sogenanntes Verfügungsgeschäft und unverzichtbar beim Wechsel eines Eigentümers, da gemäß des deutschen Rechtes ein Eigentümerwechsel nicht bereits mit dem Verpflichtungsgeschäft (einem Kaufvertrag) stattfindet.

AUFLASSUNGSVORMERKUNG

Da die Änderung des Eigentümers im Grundbuch erst nach Kaufpreiszahlung erfolgt, wird durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung (auch Eigentumsvormerkung genannt) in Abteilung II des

Grundbuches der vertragsmäßige Eigentumserwerb gesichert. Durch die Eintragung der Auflassungsvormerkung kann der Käufer die Löschung von vertragswidrigen Eintragungen in das Grundbuch verlangen. Die Auflassungsvormerkung dient also dem Schutz des Käufers einer Immobilie, schützt aber auch die Interessen der finanzierenden Bank, welche oft erst Darlehen gewährt, wenn der Eintrag im Grundbuch vorgenommen ist.

B

BESITZÜBERGANG

Der Besitzübergang beschreibt den wirtschaftlichen Übergang einer Immobilie vom Verkäufer an den Käufer und regelt den genauen Termin, zu welchem das Nutzungsrecht an der Immobilie auf den Käufer übergeht. Mit dem Besitzübergang erfüllt der Verkäufer einen Teil seines Verpflichtungsgeschäftes, daher wird als Zeitpunkt meist die Zahlung oder Sicherstellung des Kaufpreises festgelegt. Bei vermieteten Immobilien stehen dem Käufer ab Besitzübergang die Rechte zu (z.B. Mieteinnahmen) und er hat die Pflichten zu übernehmen (z.B. Hausgeldzahlungen, Grundbesitzabgaben, etc.).

E

EIGENBEDARF

Wenn eine Wohnung vermietet ist und der Vermieter diese selber nutzen oder einem Angehörigen als Wohnraum zur Verfügung stellen möchte, hat er die Möglichkeit, Eigenbedarf anzumelden und dem Mieter zu kündigen. Hierbei handelt es sich um eine ordentliche Kündigung, die gesetzlich festgeschrieben ist. Allerdings ist Eigenbedarf aus Mieterschutzgründen an zahlreiche Regeln gebunden. Wird ein Haus in Eigentumswohnungen aufgeteilt, so besteht für die Mieter, die während der Aufteilung in dem Objekt Mieter sind, eine Kündigungssperrfrist. Erst nach Ablauf dieser Frist, die in Hamburg 10 Jahre beträgt, kann dem Mieter auf Eigenbedarf gekündigt werden. Die Frist beginnt nicht ab der Aufteilung, sondern erst nach der Eintragung ins Grundbuch.

EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Eine Eigentümergemeinschaft, also die Gesamtheit der Wohnungseigentümer, entsteht automatisch mit der Eintragung der Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher. Einer der wichtigsten Aufgaben einer Eigentümergemeinschaft ist die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Dieses Selbstverwal-

tungsrecht wird in der Regel durch die Fassung von Beschlüssen auf der Eigentümerversammlung ausgeübt. Die Gemeinschaft der Eigentümer kann im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten Rechte erwerben und Pflichten eingehen, z.B. die gemeinschaftlichen Versorgerverträge (beispielweise Lieferung Fernwärme) abschließen. Keines der Mitglieder kann die Aufhebung der Eigentümergemeinschaft verlangen.

G

GRUNDBUCH

Das Grundbuch ist im Prinzip so etwas wie der Personalausweis eines Grundstücks. Es ist ein öffentliches amtliches Register, das von den zuständigen Amtsgerichten geführt wird und in dem alle daran bestehenden Eigentumsverhältnisse sowie mit dem Grundstück verbundene Rechte und auf ihm liegende Belastungen verzeichnet sind. Das Grundbuch unterteilt sich in fünf Teile:

Deckblatt: Bezeichnung des zuständigen Amtsgerichts (Grundbuchamt), Angabe von Grundbuchband und Grundbuchblatt.

Bestandsverzeichnis: Lage und Größe des Grundstücks und die genaue

Bezeichnung des Katasteramtes nach Gemarkung, Flur und Flurstück.

Abteilung 1: Eigentümer, Grundlage der Eintragung (z.B. Auflassung, Eigentumswechsel durch einen Erbfall)

Abteilung 2: Lasten und Beschränkungen, wie u. A. Grunddienstbarkeiten, Auflassungsvormerkungen, Verfügungsbeschränkungen (z.B. Wohnrecht, Vorkaufsrechte, Insolvenz- und Testamentsvollstreckervermerke usw.)

Abteilung 3: Grundpfandrechte wie z.B. Hypotheken oder Grundschulden.

GRUNDDIENSTBARKEITEN

Die Grunddienstbarkeit ist eine Belastung eines Grundstücks (des „dienenden“ Grundstücks) zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks (des „herrschenden“ Grundstücks). In der Praxis wird die Grunddienstbarkeit vor allem zur individuellen Gestaltung der Rechtsbeziehungen von Nachbarn eingesetzt. Ein Beispiel für eine Grunddienstbarkeit ist das Wegerecht, also das Recht, ein fremdes Grundstück zum Zweck des Durchganges oder der Durchfahrt zu nutzen. Auch das Überbaurecht, also die Berechtigung, ein bestimmtes Bauwerk über die Grundstücksgrenze hinaus auf das benachbarte Grundstück zu bauen,

gehört zu den Grunddienstbarkeiten. Grunddienstbarkeiten werden im dienenden Grundstück in Abteilung 2 als Belastung eingetragen.

GRUNDSCHULD

Die Grundschild gehört zu den Grundpfandrechten und ist die Belastung eines Grundstücks, mit welcher einem Gläubiger aus dem Grundstück ein bestimmter Geldbetrag zusteht. Die Grundschild besteht zunächst unabhängig von einer Forderung (einem Darlehen). Damit bei einem Kreditgeschäft die Forderung an die Grundschild geknüpft wird, bedarf es eines schuldrechtlichen Vertrages, der sogenannten Zweckerklärung, so dass die Grundschild nur zur Sicherung des bestimmten Darlehens dient. Ansonsten steht dem Grundschildinhaber (z.B. der Bank) der Betrag unabhängig davon zu, ob die besicherte Forderung besteht oder nicht – das heißt, dass die Grundschild auch dann bestehen bleibt, wenn das Darlehen bereits beglichen wurde.

H

HAUSGELD

Hausgeld bei einer Eigentumswohnung ist im Prinzip zu verstehen wie die Nebenkosten bei einer gemieteten Wohnung. Allerdings fällt das

Hausgeld höher aus als die Nebenkosten, denn es umfasst neben den Betriebskosten (die auch Mieter zahlen müssen) auch noch die Kosten, die nicht auf Mieter umlegbar wären, die als Eigentümer jedoch zu entrichten sind. Das wären z.B. Zahlungen für die Instandhaltungsrücklage oder WEG-Verwaltungskosten. Die Höhe des Hausgeldes wird auf Basis des Wirtschaftsplans errechnet, es ist monatlich im Voraus an den Verwalter zu entrichten.

I

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Die Instandhaltungsrücklage ist die im Wohnungseigentumsgesetz vorgeschriebene Ansparung einer Geldsumme, die dem langfristigen Erhalt einer Immobilie dient. Jeder potentielle Wohnungskäufer sollte die Höhe vor dem Kauf prüfen. Mit der Instandhaltungsrücklage werden notwendige Instandsetzung- und Instandhaltungsmaßnahmen – z.B. Reparaturen am Gemeinschaftseigentum, wie Dach, Fassade oder Heizung – bezahlt. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage ist hingegen nicht gesetzlich vorgeschrieben, sondern sollte unter Berücksichtigung verschiedener Faktoren ermittelt werden: Alter, Zustand, Größe, Ausstattung und Lage der

Immobilie. Auch die wirtschaftliche Situation der Eigentümer sollte in die Kalkulation mit einfließen. Die Höhe wird auf der Eigentümerversammlung beschlossen, üblicherweise macht der Verwalter einen Vorschlag. Wenn im Falle einer größeren Reparatur die Rücklagen nicht ausreichen, kann die Eigentümergemeinschaft eine Sonderumlage, also eine Extrazahlung, beschließen.

K

KAUFVERTRAG

Der Kaufvertrag über eine Immobilie/Grundstück bedarf gemäß § 311b BGB zwingend einer notariellen Beurkundung. Das Nichteinhalten dieser Formvorschrift führt grundsätzlich zur Nichtigkeit des Vertrages. Verkäufer und Käufer müssen sich beim Notar durch einen amtlichen Ausweis ausweisen, sofern sie diesem nicht persönlich bekannt sind. Der juristische Teil eines Grundstückkaufs besteht aus drei Teilen:

Der schuldrechtliche Kaufvertrag:

Durch den Kaufvertrag wird der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer den Kaufgegenstand zu übergeben und ihm das Eigentum zu verschaffen. Der Käufer ist verpflichtet, den

Kaufpreis zu zahlen und den Kaufgegenstand abzunehmen.

Die Auflassung: In der Regel wird die Auflassung gleichzeitig in der Vertragsurkunde mit dem schuldrechtlichen Kaufvertrag erklärt.

Die Eigentumseintragung in das Grundbuch: Grundsätzlich sind Notare verpflichtet, den Beteiligten den Kaufvertrag mindestens zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung zu stellen, damit diese Zeit haben, den Vertrag in Ruhe zu prüfen. Die Notarkosten sind grundsätzlich vom Käufer zu tragen.

KAUFNEBENKOSTEN (NOTAR UND GRUNDBUCHAMT)

Neben dem Kaufpreis und der Grunderwerbsteuer fallen beim Kauf einer Immobilie außerdem Kaufnebenkosten an. Auch diese sollten bei der Finanzierung unbedingt einkalkuliert werden. Diese Kosten orientieren sich am Kaufpreis, pauschal sollten hier ca. 1 % für Notargebühren und ca. 0,5 % Gerichtsgebühren für die Eintragung beim Grundbuchamt eingeplant werden. Sollte ein Makler am Verkauf beteiligt sein, wird eine Maklercourtage fällig, die in Hamburg in der Regel 6,25 % beträgt.

M

MITEIGENTUMSANTEILE

Wird ein Mehrfamilienhaus in einzelne Wohnungen aufgeteilt, wird jeder Wohnung ein Miteigentumsanteil (MEA) an dem Haus zugeteilt. Die Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum werden häufig anhand der Wohnfläche im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche errechnet und in der Teilungserklärung jeder einzelnen Wohnung zugeordnet. Auf Grundlage der Miteigentumsanteile werden meist die Gemeinschaftskosten der Wohnungseigentümergeinschaft abgerechnet. Auch für die Eigentümerversammlung sind die Miteigentumsanteile relevant, denn diese ist nur bei der Anwesenheit der Mehrheit der Miteigentumsanteile beschlussfähig.

S

SONDEREIGENTUM

Als Sondereigentum werden alle Räume bezeichnet, über die der Eigentümer allein bestimmen kann, also die eigene Wohnung ggf. mit einem Kellerraum, einer Garage o.ä. verbunden. Zum Sondereigentum gehören alle Räume der Wohnung sowie Bestandteile wie z.B. Einbaumöbel, Elektro- und Sani-

tärinstallationen. Hierbei ist entscheidend, dass diese Bestandteile verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass das Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt wird. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, sein Sondereigentum so instand zu halten, dass von diesem keine Gefährdung für das Gemeinschaftseigentum ausgeht. Der Durchbruch bei einer tragenden Wand zwischen zwei Zimmern beispielsweise, beeinträchtigt die Statik des ganzen Hauses. Diese Wand ist somit, obwohl sie sich in der Wohnung befindet, somit kein Sondereigentum, sondern Gemeinschaftseigentum. Die Kosten beim Sondereigentum werden vom jeweiligen Eigentümer allein getragen, während die des Gemeinschaftseigentums auf die Eigentümergemeinschaft umgelegt werden.

SONDERNUTZUNGSRECHTE

Wohnungseigentümern können für bestimmte Teile einer Immobilie, die eigentlich zum Gemeinschaftseigentum gehören, Sondernutzungsrechte eingeräumt werden. Sondernutzungsrechte sind alleinige, dauerhafte Nutzungsrechte für z.B. für Gartenflächen, Terrassen, Außen-Stellplätze oder Kellerräume. Sondernutzungsrechte stehen oft bereits in der Teilungserklärung, sind mit dem Sondereigentum verbunden und können nicht an Per-

sonen außerhalb der Gemeinschaft verkauft werden. Eine Vermietung an Außenstehende ist jedoch theoretisch möglich.

SONDERUMLAGE

Die Zahlung einer Sonderumlage kann z.B. notwendig werden, wenn die Instandhaltungsrücklage nicht ausreicht, um eine am Gemeinschaftseigentum notwendige Reparaturmaßnahme durchführen zu lassen. Auch ein zu knapp kalkulierter Wirtschaftsplan oder der Ausfall von Hausgeldzahlungen können durch eine Sonderumlage ausgeglichen werden. Die Höhe der Sonderumlage ist jeweils von den zu erwartenden Kosten der Maßnahme abhängig und muss durch einen Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung beschlossen werden.

T

TEILEIGENTUM

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohn- sondern gewerbliche Zwecken dienenden Räumen eines Gebäudes – z.B. Läden, Büro- und Praxisflächen oder Garagen – in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Über das Teileigentum kann der Eigentümer selber bestimmen,

er trägt auch die anfallenden Kosten, während die des Gemeinschaftseigentums auf die Eigentümergemeinschaft umgelegt werden. Es gibt auch gemischt genutztes Teileigentum, z.B. wenn ein Freiberufler in seiner Einheit ein Büro betreibt und dort auch wohnt. Ob es sich bei Flächen um Wohnungs- oder Teileigentum handelt, geht im Zweifelsfall aus der Teilungserklärung hervor.

TEILUNGSERLÄUTERUNG

In der Teilungserklärung erklärt der Eigentümer einer Immobilie gegenüber dem Grundbuchamt, dass sein Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt und diese mit dem Sondereigentum an Wohnungen oder nicht zu Wohnzwecken dienen Räumen verbunden wird. Sie ist die Voraussetzung dafür, dass eine Immobilie in Wohnungs- oder Teileigentum umgewandelt werden kann und einzelne Grundbücher für die Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten angelegt werden können. Neben der Zuordnung der Miteigentumsanteile zu dem Sondereigentum müssen eine Abgeschlossenheitsbescheinigung und ein Aufteilungsplan vorliegen, aus dem das Grundbuchamt die Aufteilung des Gebäudes ersehen kann. Jede Einheit, die ein eigenes Grundbuchblatt bekommen soll, wird mit einer separaten Ziffer bezeichnet.

V

VORKAUFSRECHT MIETER

Wenn eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird und an einen Dritten verkauft werden soll, steht dem Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Das Vorkaufsrecht hat nur der Mieter, der zum Zeitpunkt der Umwandlung in der Wohnung wohnt und es gilt nur für den ersten Verkaufsfall nach der Umwandlung. Ist der Mieter also in eine bereits bestehende Eigentumswohnung eingezogen, hat er kein Vorkaufsrecht gegenüber anderen Kaufinteressenten, wenn es zum Verkauf kommt. Wenn der Vermieter die Wohnung an ein Familienmitglied oder eine Person des eigenen Hausstands verkaufen will, entfällt das Vorkaufsrecht für den Mieter ebenfalls.

Ablauf: Hat der Wohnungseigentümer die Wohnung an einen Dritten veräußert, muss der Mieter über sein Vorkaufsrecht und den Inhalt des Kaufvertrages informiert werden. Der Mieter hat ab dem Zeitpunkt des Zugangs der Mitteilung zwei Monate Zeit, sich zu entscheiden. Entscheidet er sich für den Kauf der Wohnung und somit für die Ausübung seines Vorkaufsrechts, muss der Mieter das dem Vermie-

ter schriftlich und unwiderruflich mitteilen. Meldet der Mieter sich innerhalb der Frist nicht, erlischt sein Vorkaufsrecht und der Vermieter darf die Wohnung an den Dritten verkaufen. Dasselbe passiert, wenn der Mieter vor Ablauf der Frist eine Verzichtserklärung unterschreibt. Eine Aufhebung des Vorkaufsrechts ist unzulässig.

W

WOHNUNGSEIGENTUM

Sondereigentum sind alle Räume, über die der Eigentümer allein bestimmen kann, also die eigene Wohnung ggf. mit einem Kellerraum, einer Garage o.ä. verbunden. Dieses Sondereigentum in Verbindung mit den Miteigentumsanteilen an dem Gemeinschaftseigentum wird als Wohnungseigentum bezeichnet. Zum Wohnungs- oder Sondereigentum gehören alle Räume der Wohnung sowie Bestandteile wie z.B. Einbaumöbel, Elektro- und Sanitärinstallationen. Hierbei ist entscheidend, dass diese Bestandteile verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass das Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt wird. Bei Wohnungseingangstüren gehört beispielsweise, die Innenseite zum Sondereigentum, die Außenseite als Bestandteil des

Treppenhauses zum Gemeinschaftseigentum, so dass das äußere Erscheinungsbild einheitlich bleibt. Die Kosten beim Sondereigentum werden vom jeweiligen Eigentümer allein getragen, während die des Gemeinschaftseigentums auf die Eigentümergemeinschaft umgelegt werden.

WIRTSCHAFTSPLAN

Der Wirtschaftsplan enthält alle zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben, die bei der Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums anfallen. Dieses sind z.B. Verwaltungskosten, Wartungskosten, Energieversorgung, Versicherungsprämien und die Beitragsleistung für die Instandhaltungsrücklage. Aus dem Wirtschaftsplan ergibt sich die anteilige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Kostentragung (Hausgeld). Der Wirtschaftsplan ist jeweils für ein Kalenderjahr vom WEG-Verwalter aufzustellen. Dieser hat nach Ablauf eines Jahres eine Abrechnung über die Kosten zu machen und gegebenenfalls den Wirtschaftsplan anzupassen (Vergleichbar mit einer Nebenkostenabrechnung einer Mietwohnung).

IHRE ANSPRECHPARTNER

Sie haben noch Fragen rund um die Themen
Aufteilung und Wohnungskauf? Dann zögern Sie nicht,
uns anzurufen. Wir helfen Ihnen gern.

Cornelius Jebe

Geschäftsführender Gesellschafter

+49 (0)40 411 725 59

cj@zht-k.de



Nick Schröder

Geschäftsführender Gesellschafter

+49 (0)40 411 725 57

ns@zht-k.de



Laura Urbath

Geschäftsführende Gesellschafterin

+49 (0)40 411 725 53

lu@zht-k.de



Gucken kostet nichts – auf unserer Website
finden Sie regelmäßig neue Eigentumswohnungen
zur Kapitalanlage:

zht-k.de

Zinshausteam & Kenbo
Projektvermarktung GmbH
Bernhard-Nocht-Str. 99
20359 Hamburg

+49 (0)40 411 725 50
info-pv@zht-k.de

zht-k.de