



INFORMATIONEN FÜR MIETER



JEDE ENTSCHEIDUNG HAT IHRE ZEIT

Das Haus, in dem Sie wohnen, wird in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Damit steht für Sie die Entscheidung an, ob Sie in Ihrer Wohnung Mieter bleiben – oder Eigentümer werden wollen.

Das Haus, in dem Sie als Wohnungsmieter leben, ist aufgeteilt worden. Das bedeutet, dass die Wohnungen in Wohnungseigentum umgewandelt wurden und nun als Eigentumswohnungen verkauft werden können. Das Gesetz sichert Ihnen als Mieter ein Vorkaufsrecht, darum wird als erstes Ihnen Ihre Wohnung zum Kauf angeboten.

Eins vorweg: Für Sie als Mieter ändert sich zunächst überhaupt nichts! Mieterschutz wird in Deutschland groß geschrieben, für Aufteilungen gelten klare Gesetze. Das verschafft Ihnen die Möglichkeit, in Ruhe darüber nachzudenken, ob Sie von Ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen wollen oder nicht.

Als Hamburger Spezialist für die Umwandlung von Mehrfamilienhäusern begleitet ZINSHAUSTEAM & KENBO alle beteiligten Parteien durch den Prozess der Privatisierung. In dieser Broschüre haben wir die wichtigsten Informationen zusammengestellt, die Ihnen die einzelnen Stationen genau erklären.

Auch für den Fall, dass Sie selber kein Interesse haben und Ihre Wohnung an einen Kapitalanleger verkauft wird, können Sie sich auf diesen Seiten detailliert darüber informieren, was auf Sie zukommt – und was nicht. 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.



IHRE RECHTE ALS MIETER

Mieterschutz wird in Deutschland groß geschrieben. Das Gesetz sichert Ihnen nicht nur ein Vorkaufsrecht für Ihre Wohnung, sondern macht auch ganz klare Vorgaben zum Kündigungsschutz.

Wenn eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde 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 Vermieter schriftlich und unwiderruflich mitteilen. Meldet der Mieter sich innerhalb der Frist nicht oder unterschreibt vor Ablauf der Frist eine Verzichtserklä-

rung, erlischt sein Vorkaufsrecht und der Vermieter darf die Wohnung an den Dritten verkaufen. Eine Aufhebung des Vorkaufsrechts ist unzulässig.

§ 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 Kaufvertrags 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

Dieser bekannte Grundsatz ist ebenfalls gesetzlich festgeschrieben. Der Käufer einer Wohnung tritt mit allen Rechten und Pflichten in das bestehende Mietverhältnis ein. Dieses wird also nicht beendet, sondern bleibt bestehen. Dasselbe gilt auch für den Inhalt des Mietvertrages: Ohne Zustimmung des Mieters dürfen keine Änderungen vorgenommen werden 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 Vorklage 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 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 Kündigungsfrist. Erst nach Ablauf dieser Frist, die in Hamburg 10 Jahre beträgt (siehe HmbGVBl. 2013), kann dem Mieter auf Eigenbedarf gekündigt werden. Die Frist beginnt nicht ab der Aufteilung, sondern erst nach der Eintragung ins Grundbuch.

§ 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 1a 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.

Es ändert sich in den kommenden Jahren für Sie also gar nichts. Es sei denn, Sie setzen sich mit dem Gedanken auseinander, Ihre Wohnung selber zu kaufen.

GUTE GRÜNDE FÜR DEN KAUF IHRER EIGENEN VIER WÄNDE:



SICHERE ALTERSVORSORGE

Bei einer entsprechenden Finanzierung ist eine Immobilie vor allem bei frühzeitigem Erwerb bei Eintritt ins Rentenalter meist schuldenfrei. So ist für den Eigentümer bei Eigennutzung kostengünstiges Wohnen garantiert. Auch die Gestaltungsfreiheit, z.B. bei Umbauten, die aus Altersgründen notwendig werden können, ist im eigenen Zuhause individuell möglich.



WERTENTWICKLUNG

Immobilienbesitzer haben die Chance, dass sich ihr Investment in den nächsten Jahren auch finanziell auszahlt. Denn verschiedene Studien prognostizieren für Hamburg 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.



KEINE MIETERHÖHUNG

Die Mieten in Hamburg sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Auch die Mietpreisbremse hat nicht die gewünschte regulierende Wirkung gezeigt. Eigentümer sind jedoch unabhängig von Vermietern und so geschützt vor Mieterhöhungen. Die Kreditraten sind auf Jahre im Voraus festgelegt und bieten in der Regel Planungssicherheit.





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 Eigentümer-versammlungsprotokolle/ 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. Haben Sie nun eine Budgetgrenze mit Ihrer Bank abgeklärt, lassen Sie sich gleich eine Finanzierungsbestätigung geben.

3

KAUFPREIS- EINIGUNG

Wenn Sie sich mit dem Verkäufer auf einen Kaufpreis geeinigt haben, lassen Sie im Notariat einen Kaufvertragsentwurf erstellen. Diesen erhalten Sie als Privatperson wegen des Verbraucherschutzes mindestens 14 Tage vor dem Notartermin.

4

BEURKUNDUNG

Sie haben sich entschieden: 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

EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Der Notar wird zu Ihren Gunsten beim Grundbuchamt die Auflassungsvormerkung im Grundbuch beantragen, um Ihren Anspruch auf die Wohnung zu sichern. Erst nach diesem Eintrag wird der Notar Ihnen eine Zahlungsaufforderung zusenden. Sobald der schriftliche Nachweis eingegangen ist, dass der Kaufpreis beglichen wurde, beantragt der Notar die Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

6

ÜBERGABE

Mit dem Übergabetermin, der auch Nutzen-Lasten-Wechsel genannt wird und im Kaufvertrag fixiert ist, gehen alle Rechte und Pflichten auf den neuen Eigentümer über. Für Sie bedeutet das, dass hier auch ab sofort die Lasten (z.B. Wohngeld, Grundsteuer, Versicherungsprämien) übernommen werden müssen. Der Übergabetag ist zugleich auch der Abrechnungstag für messbare Verbrauchskosten (z.B. Wasser, Strom). Ausgleichsbeträge, die mit der nächsten Jahresabrechnung fällig werden und nicht verbrauchsabhängig sind, werden zeitanteilig zwischen den Vertragspartnern aufgeteilt.



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 Eigentumsvormer-

kung genannt) in Abteilung zwei des Grundbuches das Grundbuch gesperrt. Durch die Eintragung der Auflassungsvormerkung ist keine Eintragung mehr ohne Zustimmung des Käufers möglich, beispielsweise die Eintragung einer Grundschuld. 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 ab dem ersten Verkauf nach der Aufteilung.

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 Selbstverwaltungsrecht 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 Grundsschuld gehört zu den Grundpfandrechten und ist die Belastung eines Grundstücks, mit welcher einem Gläubiger aus dem Grundstück ein bestimmter Geldbetrag zusteht. Die Grundsschuld besteht zunächst unabhängig von einer Forderung (einem Darlehen). Damit bei einem Kreditgeschäft die Forderung an die Grundsschuld geknüpft wird, bedarf es eines schuldrechtlichen Vertrages, der sogenannten Zweckerklärung, so dass die Grundsschuld nur zur Sicherung des bestimmten Darlehens dient. Ansonsten steht dem Grundschuldinhaber (z.B. der Bank) der Betrag unabhängig davon zu, ob die besicherte Forderung besteht oder nicht – das heißt, dass die Grundsschuld 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 Wirtschaftplans errechnet, es ist monatlich im Voraus an den Verwalter zu entrichten.

eigentum, 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

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 Gemeinschafts-

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 Grundstückskaus 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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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 Eigen-

tümer 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 Sanitärinstallationen. 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 Sonder- 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, Außenstellplätze oder Kellerräume. Sondernutzungsrechte stehen oft bereits in der Teilungserklärung, sind mit dem Sondereigentum verbunden und können nicht an Personen 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.

TEILUNGSERLÄRUNG

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 Abge-

schlossenheitsbescheinigung 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 Vermieter 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 Innenseiten 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



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

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

zht-k.de