



## **VOM MIETER ZUM EIGENTÜMER**

Immer öfter bieten Wohnungsbaugesellschaften ihren Mietern die eigene Wohnung zum Kauf an. Günstige Konditionen und Vorkaufsrechte sollen das Angebot versüßen. Und mancher Mieter fragt sich zu Recht: Warum die eigenen vier Wände nicht kaufen? Schließlich verspricht Eigentum mehr Sicherheit im Alter.

Die Entscheidung muss sorgfältig bedacht werden. Schließlich möchte nicht jeder Mieter unbedingt Eigentümer werden; mancher schätzt die Unabhängigkeit und will sich nicht auf Jahre an einen Ort binden. Andere mögen sich nicht um alles selbst kümmern; tropft der Wasserhahn, dann rufen sie den Vermieter an, er soll es richten. Wieder andere würden zwar die Wohnung gerne kaufen, fürchten aber das langfristige finanzielle Engagement.

**Tipp:** Achten Sie auf Ihre Interessen.

Unter Umständen werden viele der ehemaligen Mietwohnungen lange nicht verkauft und bleiben in der Hand des alten Vermieters oder werden geschlossen an einen Investorenfonds verkauft. Gleich wer es ist: Dieser Mehrheits-eigentümer hat enormen Einfluss – und legt es mitunter darauf an, die einzelnen Privateigen-tümer nach und nach zu verdrängen und deren Wohnungen zu günstigen Konditionen zu übernehmen. Eine probate Methode ist es, private Besitzer finanziell in die Enge zu treiben, etwa durch hohe Umlagen, die ja per Mehrheits-beschluss der Eigentümergemeinschaft festgelegt werden.

Mit dem Angebot der Wohnungsbaugesellschaft steigt der Druck auf die Mieter. Die nicht ganz unberechtigte Sorge macht sich breit, wenn man selbst nicht kauft, dann könne ein anderer Käufer die eigene - oder gleich mehrere Wohnungen im Haus – übernehmen, und den verbleibenden Mietern das Leben schwer machen. Folglich wird mancher schwach und kauft, obwohl gute Gründe gegen diese Entscheidung sprechen. Ein wichtiger Grund dagegen ist die finanzielle Belastung.

Wohneigentum, so werden Politiker, Finanzdienstleister, Bauträger und Makler nicht müde zu verkünden, bringt Sicherheit, vor allem im Alter. Das entspricht nur bedingt der Realität. Natürlich schafft Eigentum ein sicheres Finanzpolster. Und das Gefühl, Herr in den eigenen vier Wänden zu sein, ist psychologisch nicht zu unterschätzen. Aber Eigentumswohnungen sind nicht nur eine Kapitalanlage, sie kosten auch viel Geld.

Kaufwillige müssen nicht nur die Finanzierung der Wohnung berechnen, sondern auch die Folgekosten kalkulieren. Denn Monat für Monat kommen auf Haus – wie auch auf Wohnungseigentü-mer unvermeidliche Kosten zu: Grundsteuer, Müll, Wasser, Abwasser. Um diese Posten kommt keiner herum. Hinzu kommen die Kosten für die bauliche Unterhaltung der Wohnungsanlage, die auf alle Mitglieder der Eigentümergemeinschaft anteilig umgelegt werden. Je nach Hauseigentümer-gemeinschaft können die Umlagen für die Instandhaltungsrücklage mehrere hundert Euro im Monat ausmachen. Alle diese Unterhalts- und Nebenkosten laufen neben den eigentlichen Finanzierungs-kosten auf und lassen sich nicht einsparen. Schnell summieren sich die Einzelposten zu einer Summe, die weit über der bisherigen Miete liegen kann.

**Übrigens:** Für die Kosten nicht verkaufter Wohnungen stehen die Eigentümer der Wohnan-lage als Gemeinschaft gerade. Muss zum Beispiel ein Wohnungsbesitzer Insolvenz an-melden, tragen die anderen zwangsläufig dessen Kosten am Haus mit. Geht gar ein Mehrheitsei-gentümer in Konkurs, kommen auf diese Weise enorme Zusatzkosten auf die privaten Eigen-tümer zu. Auch deshalb ist es wichtig, sich die möglichen Miteigentümer vor dem Kauf genauer anzusehen. Im Zweifelsfall nicht kaufen, lieber umziehen und in eine Eigentümergemeinschaft mit ausgewogenen Besitzverhältnissen inves-tieren.

Wichtig für die Kaufentscheidung ist auch die Zusammensetzung der Eigentümergemeinschaft. Nicht immer geht der Wechsel vom Mieter zum Eigentümer friedlich über die Bühne. Neben den be-reits angesprochenen Problemen mit ungewollten Mehrheiten durch den ehemaligen Vermieter oder neue Investoren, können ich auch bisher nette Nachbarn als harte Verfechter eigener Interessen entpuppen. Und sie sind nun gleichberechtigt. Das neue Zusammenleben als Eigentümer wird formal vom Wohneigentumsgesetz geregelt. Mehr dazu im VPB-Ratgeber für Bauherren und Immo-bilienkäufer »Die Eigentumswohnung«. Dort finden Sie alles, worauf Sie beim Kauf einer Eigentums-wohnung achten müssen. Der Ratgeber kann kostenlos im Internet heruntergeladen werden unter [www.vpb.de](http://www.vpb.de).



**Tipp:** Bevor Sie den Kaufvertrag unterzeichnen, müssen Sie sich mit der so genannten Teilungserklärung auseinandersetzen. Sie ist gesetzlich vorgeschrieben, Teil des Kaufvertrags und regelt genau, was Ihnen gehört und was der Gemeinschaft. Sie schreibt Ihre Pflichten und Rechte als Eigentümer detailliert fest.

### **CHECKLISTE: VOM MIETER ZUM EIGENTÜMER**

- Wohnen Sie hier eigentlich gerne?
- Gefallen Ihnen Ihre Mietwohnung und auch die Hausanlage?
- Können Sie sich vorstellen, hier auch in Zukunft noch zu wohnen?
- Entspricht der Zuschnitt der Wohnung auch noch Ihren zukünftigen Bedürfnissen (wenn die Kinder aus dem Haus sind)?
- Ist die Wohnung barrierefrei und altengerecht?
- Hat das Haus einen Aufzug?
- Liegt das Wohnhaus auch in Zukunft noch günstig für Sie (Schule, Arbeitsplatz, öffentlicher Nahverkehr, Infrastruktur – die Ansprüche und Bedürfnisse ändern sich)?
- Sagt Ihnen die Raumaufteilung zu?
- Ist die Belichtung gut, auch an nicht sonnigen Tagen?
- Stimmen die Himmelsrichtungen (Wohnen gen Süden, Nebenräume nach Norden)?
- Gefallen Ihnen Fußböden und Fliesen (wer damit leben kann, der spart viel Geld)?
- Sind Ihnen die jetzigen Nachbarn und künftigen möglichen Miteigentümer sympathisch?
- Können Sie mit der vorgesehenen Hausordnung leben (Ruhezeiten, Tierhaltung etc.)?
- Ist das Wohnhaus Lärm- oder Geruchsbelästigungen ausgesetzt?
- Können Sie sich den Kauf der Eigentumswohnung finanziell leisten?
- Muss die Wohnung innen modernisiert werden?
- Wie hoch kann sich die Familie zusätzlich für die Modernisierung der Wohnung belasten?
- Haben Sie den VPB-Ratgeber »Die Eigentumswohnung« schon gelesen? Kostenloses Herunterladen unter [www.vpb.de](http://www.vpb.de).

#### **Blick in die Teilungserklärung:**

- Was gehört in Zukunft zum Sondereigentum (also dem von Ihnen privat genutzten Anteil) der Anlage (Garage, Carport, Loggia, Tiefgaragenplatz, Keller, etc.)?
- Was zählt zum Gemeinschaftseigentum (gemeinsam genutzter Fahrradkeller, Trockenraum, Garten, Spielplatz, Garagenhof, Foyer, Treppenhaus etc.)?
- Welche Keller, Abstellräume, Garagen, Carports oder Stellplätze gehören zu Ihrer zukünftigen Wohnung?

#### **Fragen an den Verwalter/Blick in die Jahresabrechnung:**

- Wie hoch sind die zu erwartenden Nebenkosten für Ihre Wohnung?
- Welche monatlichen Umlagen sind für Ihre Wohnung vorgesehen?
- Können Sie sich diese regelmäßigen Umlagen (neben den Hypothekenzinsen und ohnehin anfallenden Nebenkosten) leisten?
- Welcher Anteil der Umlage fließt in die Instandhaltungsrücklagen der Gemeinschaft?
- Welche Sanierungsarbeiten oder Schönheitsreparaturen stehen bei der Hausgemeinschaft demnächst an?
- Müssen Sie dafür mit Sonderumlagen rechnen?
- Wie hoch könnten diese Sonderumlagen ausfallen und können Sie diese in der Anfangsphase gegebenenfalls zusätzlich finanzieren?
- Wie viele Eigentümer hat die Anlage?
- Ist die Mehrheit der Wohnungen in einer Hand?
- Dominiert der ehemalige Vermieter als Haupteigentümer die neue Gemeinschaft?
- Ist der Verwalter unabhängig tätig oder vom ehemaligen Eigentümer der Anlage eingesetzt?

**Übrigens:** Wenn sich die neuen Eigentümer nicht ganz sicher sind, welcher Sanierungsaufwand eventuell auf sie zukommt, dann lohnt es sich auch, gemeinsam einen unabhängigen Bausachverständigen einzuschalten.

**Tipp:** Versuchen Sie, als neue Einzeleigentümer gemeinsam einen unabhängigen Verwalter einzusetzen, der Ihrer aller Interessen wahrnimmt und Sie vor allem auch unabhängig berät.