



Rechtsanwalt Jörg G. Schumacher

Eigentumswohnungen: Wo lauern Fallstricke?

Worauf jeder achten sollte, wenn er von Anfang an Freude an seinem Neuerwerb haben möchte

Der Kauf von „neuen“ oder „alten“ Eigentumswohnungen kommt sowohl für sogenannte Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger in Betracht.

Erstere erwerben eine Wohnung, um sie in Zukunft selbst zu bewohnen oder um dort Familienangehörige einziehen zu lassen. Trifft letzteres zu, so fungieren die Käufer als „mittelbare“ Selbstnutzer und Kapitalanleger.

Kapitalanleger kaufen die Wohnung zu Zwecken der Vermögensverwaltung. Sie nutzen dabei die besonderen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, die sich aus dem Wohnungskauf ergeben. Die Abschreibungsmöglichkeiten resultieren aus der alternativ möglichen Inanspruchnahme der degressiven Abschreibung oder der normalen Abschreibung (mit oder ohne Sonderabschreibungen).

Steuereffekte nicht beliebig übertragbar

Kapitalanleger sollten immer bedenken, daß die Steuereffekte vor allem sowohl vom Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital als auch von der persönlichen Einkommens- und Vermögenssituation abhängen. Demzufolge sind die finanziellen Folgen beim Kauf eigentlich identischer Eigentumswohnungen äußerst unterschiedlich.

Wo lauern nun Fallstricke? Zum einen beim Kauf „alter“ Eigentumswohnungen, wenn diese noch vermietet sind. Vermietete Wohnungen werden meist gekauft, wenn die Absicht besteht, dem bisherigen Wohnungsmieter demnächst zu kündigen, die Wohnung zu einem höheren Mietzins neu zu vermieten bzw. künftig selbst zu nutzen oder sogar zu einem höheren Preis wieder zu verkaufen.

Besonderer Schutz für die Mieter

Ausgehend von dem allgemein bekannten Rechtsgrundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ ist die nachfolgend beschriebene Rechtslage zu beachten, die den Wohnungsmieter auch gegen den neuen Wohnungseigentümer schützt. Zu berücksichtigen ist vor allem der besondere Kündigungsschutz für Wohnungsmieter, wenn ein Wohnhaus in Eigentumswohnungen umgewandelt wird. Nach § 564 a BGB bedarf die Kündigungserklärung des Vermieters gegenüber dem Wohnungsmieter der Schriftform. In dem Kündigungsschreiben sind die Gründe dafür anzugeben. Außerdem ist der Mieter auf seine Widerspruchsmöglichkeit hinzuweisen. Sie besteht ausnahmsweise bei sogenannten Härtefällen. Diese liegen z. B. dann vor, wenn der Wohnungsmieter keinen angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen beschaffen kann. Normalerweise

steht aber immer Wohnraum zur Verfügung.

Wann darf gekündigt werden, wann nicht?

Die Kündigungsfrist richtet sich nach dem Inhalt des in der Regel unbefristeten Wohnungsmietvertrages und nach § 565 BGB. Sie beträgt zunächst drei Monate und später in Abhängigkeit von der tatsächlichen Vertragslaufzeit nach fünf, acht bzw. zehn Jahren sechs, neun bzw. zwölf Monate.

Für die Kündigung des unbefristeten Wohnungsmietvertrages ist stets ein besonderes Interesse des Vermieters notwendig. Nach § 564 b BGB kann dem Wohnungsmieter bei wesentlichen Vertragsverletzungen, bei Eigenbedarf bzw. zur wirtschaftlichen Verwertung der Wohnung - dazu gehört aber nicht die bessere Verkaufsmöglichkeit einer freien Wohnung - gekündigt werden.

Immer gekündigt werden kann dem Mieter jedoch bei nicht unwesentlichem Zahlungsverzug sowie darüber hinaus nach § 242 BGB, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar wird. Der befristete Wohnungsmietvertrag kann während der Vertragsdauer nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.

Wenn das Wohnungsmietverhältnis zum Umwandlungstichtag schon bestand, ist die Kündigung wegen Eigenbedarfs für drei bzw. fünf Jahre in Ballungsräumen wie Berlin ausgeschlossen, bei öffentlich ge-

fördertem Wohnungsbau sogar während des gesamten Förderzeitraumes, bei vorzeitiger Rückzahlung der Fördermittel mindestens aber für zehn Jahre, § 6 Absatz 7 Wohnungsbindungsgesetz. Der Vermieter wird den Mieter über die Umwandlung des Wohnhauses in Eigentumswohnungen stets informieren.

Dem Mieter steht sowohl nach § 570 b BGB als auch nach § 2 b Wohnungsbindungsgesetz bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau ein Vorkaufsrecht der selbstgenutzten Wohnung zu.

Nimmt der Mieter das Vorkaufsrecht wahr, dann wird er zum selbstnutzenden Wohnungseigentümer. Der Kapitalanleger sollte im Hinblick auf das mögliche Vorkaufsrecht des Wohnungsmieters immer mit dem Verkäufer oder sogar mit dem Mieter Rücksprache halten und sich diesbezüglich frühzeitig informieren.

Modernisierung und Mietzinserhöhung

Ungeachtet der erwähnten, den Wohnungsmieter schützenden gesetzlichen und vertraglichen Regelungen, ist der neue Wohnungseigentümer selbstverständlich berechtigt, einseitig den Mietzins regelmäßig im Rahmen der allgemeinen Preisentwicklung und des gesetzlich Machbaren zu erhöhen.

Bei Modernisierungsmaßnahmen in „alten“ Eigentumswohnungen bestehen besondere

Eigentümer-Rechte

- Büros von Rechtsanwälten, Steuerberatern und Architekten sind auch dann in Eigentumswohnungen gestattet, wenn ein größerer Besucherkreis ins Haus kommt (Kammergericht Berlin, 24 W 2741/86 und 24 W 5760/93).
- In der Regel spricht nichts gegen eine Arztpraxis in einer Eigentumswohnung, sofern nicht außerordentliche Umstände (z.B. der Weg über einen Laubengang mit Blick in andere Wohnungen) diese ausschließen (Bayerisches Oberstes Landgericht, 2 Z 31/78).
- Kinderwagen im Treppenhause sind gestattet, wenn and. Hausbewohner nicht darüber „stolpern“ (Oberlandesgericht Hamburg, 2 Wx 10/91).
- Ausländischen Mitbürgern muß das Anbringen einer Parabolantenne grundsätzlich gestattet werden (Bundesverfassungsgericht, 1 BvR 1687/92).
- Blumenkästen am Balkon sind zu dulden, gegenteilige Mehrheitsbeschlüsse müssen Gründe nennen (Landgericht Hamburg, 10 T 13/79).

Möglichkeiten, den Mietzins zu erhöhen. Die entsprechenden Kosten kann der Vermieter grundsätzlich einseitig - aber nicht uneingeschränkt - auf den Mieter umlegen.

Durch die Erhöhung wird sowohl der laufende Ertrag aus der Gebrauchsüberlassung der Wohnung an Dritte als auch dauerhaft der Wert der Eigentumswohnung gesteigert.

Für die rechtstechnische Richtigkeit des Kaufvertrages über die Eigentumswohnung steht immer der Notar ein. Er hat grundsätzlich beide Vertragsparteien über den gesamten Vertragsinhalt und die Bedeutung der einzelnen Vertragsklauseln aufzuklären. Der Notar - als Träger eines öffentlichen Amtes - gewährleistet in der

Regel auch die formale Ausgewogenheit des Vertrages. Beim Verkauf nur geplanter und genehmigter, aber noch zu errichtender Eigentumswohnungen muß durch geeignete Vertragsklauseln sichergestellt werden, daß der Leistung des Käufers (Kaufpreiszahlung oder Zahlung von Kaufpreistraten) immer hinreichende Gegenleistungen des Verkäufers (Fertigstellung von Wohnung oder Bauabschnitten) gegenüberstehen. Der Käufer muß diesbezüglich stets grundbuchlich abgesichert sein.

Muster des Vertrages stets prüfen lassen

Kaufinteressenten, denen vom Verkäufer (Bauträger oder Grundbesitzer) bzw. dessen Beauftragten (Makler oder Vertrieb) vorformulierte Vertragsmuster (Entwürfe notarieller Urkunden) über den Kauf von Eigentumswohnungen vorgelegt werden, sollten jedoch im Vorfeld des Notartermins diese Entwürfe von einem Rechtsanwalt ihres Vertrauens prüfen lassen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Abgeschlossenheitsbescheinigung, der Baubeschreibung und der Teilungserklärung, die als Anlagen fast immer Bestandteil des Kaufvertrages werden.

Bei der Abwicklung der Verträge bezüglich noch zu errichtender Eigentumswohnungen kommt es unabhängig vom bisher Dargestellten häufig zu nicht unerheblichen Problemen rechtlicher und tatsächlicher Art. Sie entstehen vor allem aus der in Berlin und Umland immer noch schwierigen grundbuchlichen Situation. So sind die Grundbuchämter oft angesichts der Vielzahl der zu bearbeitenden Vor-

gänge überlastet. Diese Situation wird noch durch Regelungen kompliziert, die sich aus dem Vermögens-, Sachen- und Schuldrechtsbereinigungsgesetz sowie den sonstigen boden- und grundbuchrechtlichen Regelungen ergeben.

Schwierige Situation in Grundbuchämtern

Selbst wenn die Grundbuchblätter für das Grundstück oder das Wohnhaus bereits neu angelegt wurden, kommt es bei der Anlage der Blätter für die Wohnungen zu längeren Bearbeitungszeiten. Das bedeutet aber, daß die für den Vollzug des Vertrages notwendigen grundbuchlichen Sicherheiten nur zeitverzögert gewährleistet werden. Demzufolge fließen die Geldbeträge erst später. Die

Folge davon sind fast immer Kostennachteile für die Vertragsparteien. Es steigt insbesondere der Finanzierungsaufwand der Käufer, z. B. für die Bereitstellungszinsen, dem erst später der Ertrag aus der Vermietung oder die Vorteile aus der Selbstnutzung gegenüberstehen.

Bei der Vertragsabwicklung gibt es auch oft Abstimmungsprobleme zwischen den Kreditinstituten des Verkäufers und des Käufers, die ebenfalls den erwähnten Finanzierungsaufwand vermehren. Das ist beispielsweise dann der Fall, wenn die finanzierenden Institute den Vollzugsstand des Vertrages abweichend bewerten oder unterschiedliche Erwartungen an die zu gewährleistenden grundbuchlichen Sicherheiten haben und dadurch Zahlungsflüsse blockieren.