

1.1 Das Wohnungsangebot

Während Eigenheimbesitzer selbst entscheiden, was sie wie und wann renovieren, umbauen oder modernisieren wollen, tragen die Eigentümer einer Eigentumswohnungsanlage gemeinsam die Verantwortung für das Gebäude. Sie müssen gemeinsam Entscheidungen treffen zur Verwaltung und Instandhaltung des Gebäudes. Die Mehrheit entscheidet, vielleicht auch gegen Ihre Vorstellungen. Das eigene Haus kann – unter Einhaltung der einschlägigen Vorschriften – nach Belieben renoviert oder umgebaut werden, das Wohnungseigentum nicht. Das gemeinschaftliche Eigentum setzt dem bestimmte Grenzen. Im Vergleich zum Hauskauf müssen Sie deshalb den Kauf einer Eigentumswohnung noch sorgfältiger angehen und viel mehr Unterlagen überprüfen, wenn Sie nicht mit Unstimmigkeiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft oder unkalkulierbaren Kosten konfrontiert werden wollen. Außer dem Kaufvertrag sind die Teilungserklärung und der Aufteilungsplan zu prüfen, die Baubeschreibung, weitere Vertragsanlagen wie zum Beispiel der Energieausweis und bei älteren Eigentumswohnungen die Protokolle der Eigentümerversammlungen, die Jahresabrechnungen und anderes (→ Seite 55 ff.).

Sie können eine Wohnung als Altbau oder Neubau erwerben. Dabei ist zusätzlich zu unterscheiden, ob diese als Altbau „nach Gebrauch“ oder umfassend modernisiert verkauft wird bzw. ob sie sich als Neubau noch in Planung oder im Bau befindet oder bereits fertiggestellt ist. Je nachdem sind unterschiedliche Vor- und Nachteile sowie Besonderheiten zu berücksichtigen.

Eigentumswohnungen in Bestandsgebäuden

„Gebrauchte Wohnungen“ erwerben Sie in der Regel von den bisherigen Eigentümern, also Privatpersonen, es sei denn, die Eigentumswohnung gehörte

zu einer Mietwohnanlage, die privatisiert wird. Dann wird sie von der Wohnungsgesellschaft oder einem Zwischenerwerber veräußert, der die Privatisierung und Umwandlung der Miet- in Eigentumswohnungen vorbereitet hat.

Größter Vorteil: Ein bestehendes Gebäude kann be-sichtigt werden. Sie können sich mit eigenen Augen vom Haus, von der Wohnung, den Räumlichkeiten und der Bauqualität überzeugen und damit leichter beurteilen, ob die Wohnung Ihren Vorstellungen entspricht. Mehr dazu im Kapitel „Erwerb einer gebrauchten Eigentumswohnung“ (→ Seite 75 ff.).

Die Immobilie können Sie in der Regel sofort oder kurzfristig beziehen, manchmal muss die Wohnung renoviert werden.

Ist sie vermietet, müssen Sie den Mietvertrag beachten. In diesen treten Sie grundsätzlich ein, denn „Kauf bricht nicht Miete“. Wenn Sie die Wohnung selbst nutzen wollen, müssen Sie als neuer Vermieter mit einer ordentlichen Kündigung Eigenbedarf anmelden (→ Seite 16).

Eine gebrauchte Eigentumswohnung ist in der Regel **preiswerter** als eine Neubauwohnung und liegt oft zentraler. Dafür sind die Instandhaltungs- und Heizkosten häufig höher. Ist das Gebäude, in dem die Wohnung liegt, nicht saniert oder erfolgten dort über Jahre hinweg nur die nötigsten Reparaturen, müssen Sie in den nächsten Jahren gegebenenfalls mit umfassenden Arbeiten und vielleicht auch den Kosten für eine energetische Modernisierung rechnen. Hat die Eigentümergemeinschaft dafür keine Rücklagen gebildet, werden wahrscheinlich **Sonderumlagen** (also Sonderzahlungen) erforderlich. Mit derartigen Kosten sollten Sie in so einem Fall unbedingt rechnen. Natürlich gibt es auch umfassend sanierte und energetisch modernisierte Wohnanlagen. Der Preis für eine Woh-

nung in solchen Gebäuden wird allerdings oft an eine Neubauwohnung heranreichen.

Planen Sie den Einzug in eine Wohnung, die zu einer seit Längerem bestehenden Eigentümergemeinschaft gehört, so können Sie vor der Kaufentscheidung bereits Einblick nehmen in die **Verhältnisse dieser Wohnanlage**: In Gesprächen mit dem Verkäufer, anderen Wohnungseigentümern und dem Verwalter sowie durch Einsicht in die wichtigsten Unterlagen erhalten Sie Informationen über den baulichen Zustand des Gebäudes und die finanzielle Situation der Gemeinschaft. Sie können erfahren, wie hoch die monatlichen Nebenkosten sind, also das Hausgeld. Sie können sich einen ersten Eindruck verschaffen über die Bewohnerstruktur, den Anteil selbst nutzender Wohnungseigentümer und Mieter, über Leerstände sowie die Fluktuation von Eigentümern und Mietern in dieser Anlage. Außerdem können Sie sich einen Überblick verschaffen über die Kompetenz und das Engagement der Verwaltung und die Atmosphäre in dieser Gemeinschaft.



Achtung! Gebrauchte Eigentumswohnungen werden üblicherweise unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung verkauft, sozusagen nach der Devise „gekauft wie gesehen“. Eine gründliche Prüfung aller relevanten Unterlagen (→ Seite 55 ff.) und der baulichen Substanz des Gebäudes ist daher erforderlich. Mehr dazu lesen Sie ab Seite 75.

Bestandsgebäude weisen höchst unterschiedliche Raumgrößen und Raumanordnungen auf, abhängig vom Baujahr und dem jeweiligen Zeitgeschmack. Sie erlauben häufig ein individuelles Wohnen und bieten – besonders in Gründerzeithäusern – ein großzügiges Wohngefühl. Ein weiterer Vorteil älterer Wohnanlagen: Die Außenanlage ist fertiggestellt und ihre Pflege kann überprüft werden. Andererseits entsprechen der bauliche Wärmeschutz und der Schallschutz nicht unbedingt den heutigen Standards.

Rechtliche Besonderheiten beim Erwerb einer vermieteten Wohnung

Wenn Sie eine gebrauchte Wohnung kaufen möchten, ist diese möglicherweise (noch) vermietet. Dann gilt der Grundsatz: „Kauf bricht nicht Miete.“ Das bedeutet, dass das Mietverhältnis auch beim Verkauf der Wohnung unverändert bestehen bleibt. Der Käufer wird also so behandelt, als hätte er seinerzeit selbst den Mietvertrag abgeschlossen und alle Vereinbarungen dazu mit dem Mieter selbst getroffen. Das gilt, wenn nichts anderes vereinbart wird, ab seiner Eintragung als neuer Eigentümer ins Grundbuch. Der Erwerber übernimmt damit **sämtliche Rechte und Pflichten** des Vermieters.



Wichtig! Beim Erwerb einer vermieteten Wohnung ist es noch wichtiger als sonst, dass Sie sich umfassend über das Mietverhältnis und die üblichen Gepflogenheiten zwischen Vermieter und Mieter informieren. Sonst kaufen Sie die Katze im Sack!

Hat der Mieter eine Kautions hinterlegt, muss der Käufer der Wohnung diese Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses abrechnen und gegebenenfalls auch auszahlen. Dazu ist er übrigens selbst dann verpflichtet, wenn ihm die Kautions vom Verkäufer gar nicht ausgehändigt worden ist.

Wenn die Wohnung, die Sie erwerben möchten, in einem Haus liegt, das erst nach der Vermietung der Wohnung in Wohnungseigentum aufgeteilt worden ist, können noch einige Besonderheiten hinzukommen: Der Mieter kann beispielsweise anlässlich des Verkaufs an Sie ein Vorkaufsrecht geltend machen. Das heißt, er kann nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags durch Sie innerhalb einer Frist von zwei Monaten ab der Mitteilung an ihn verlangen, dass die Wohnung nicht an Sie, sondern an ihn veräußert wird. Außerdem können die Rechte des Erwerbers, also Ihre, das Mietverhältnis zu kündigen, weitestgehend eingeschränkt sein. Einzelheiten, ob im konkreten Fall

solche zusätzlichen Kündigungsbeschränkungen oder ein Vorkaufsrecht bestehen und wie damit zu verfahren ist, erläutert Ihnen der beurkundende Notar.



Achtung! Manchmal findet sich im Mietvertrag eine Regelung, wonach das Vorkaufsrecht ausgeschlossen sein soll. Eine solche Bestimmung ist gemäß § 577 Abs. 5 BGB jedoch unwirksam. Vertrauen Sie also nicht auf eine solche Vertragsklausel!

Erwerb einer vermieteten Wohnung zur Eigennutzung

Grundsätzlich gilt: Der Vermieter kann den Mietvertrag über eine Wohnung nicht ohne Weiteres kündigen. Damit er eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses unter Einhaltung von Kündigungsfristen aussprechen kann, müssen besondere Gründe vorliegen, die das Gesetz aufzählt. Liegt keiner der gesetzlich vorgeschriebenen Gründe für eine ordentliche Kündigung vor, bleibt nur eine außerordentliche, fristlose Kündigung. Diese ist aber nur möglich, wenn der Mieter massiv gegen seine Pflichten, insbesondere zur Mietzahlung, verstößt und es deshalb für den Vermieter nicht zumutbar ist, das Mietverhältnis fortzusetzen.

Spricht der Vermieter eine Kündigung aus, für die kein ausreichender Grund vorliegt, muss der Mieter nicht ausziehen. Wenn der Verkäufer der Wohnung, die Sie erwerben möchten, den Mietvertrag bereits gekündigt hat, sollten Sie daher juristisch überprüfen lassen, wie hoch das Risiko ist, dass die Kündigung unwirksam ist und der Mieter in der Wohnung wohnen bleibt.

Der wahrscheinlich häufigste Grund für eine Kündigung des Mietvertrags im Zusammenhang mit dem Verkauf der Wohnung ist der **Eigenbedarf der Erwerber**. Wenn Sie die Wohnung für sich und/oder Ihre Familie nutzen wollen, haben Sie gute Karten, den Mietvertrag zu beenden. Denn die Rechtsprechung

misst dem Herausgabeanspruch, welcher aus dem Eigentum abgeleitet wird, einen hohen Stellenwert zu. Ihre Stellung als Eigentümer ist also deutlich stärker als die Position des Mieters. Gefordert wird nach der Rechtsprechung für das Vorliegen des Eigenbedarfs lediglich ein „vernünftiger und nachvollziehbarer Grund“. Dieser wird in vielen Fällen gegeben sein. Es ist meistens nicht die Frage, ob der Mieter bei von Ihnen angemeldetem Eigenbedarf ausziehen muss, sondern eher wann dies der Fall ist. Der Mieter kann durch geschicktes Verhandeln diese Zeitspanne durchaus ausweiten.

Aber beachten Sie: Eine solche Eigenbedarfskündigung kann nicht der Verkäufer, sondern nur Sie als Käufer einer Wohnung aussprechen, und zwar grundsätzlich erst nach Ihrer Eintragung als Eigentümer im Grundbuch. Eine Kündigung wegen Eigenbedarf ist möglich, wenn Sie die Räume als Wohnung für sich, Ihre Angehörigen oder auch für Angehörige Ihres Haushalts, wie zum Beispiel Ihre Lebensgefährtin, benötigen. Verfügen Sie als Vermieter noch über eine andere Wohnung, in der Sie bzw. Ihre Angehörigen wunschgemäß wohnen können, kann dies einer Eigenbedarfskündigung entgegenstehen.

Mein Rat: Kündigung gut begründen

Formulieren Sie im Kündigungsschreiben den Eigenbedarf konkret und begründen Sie ihn nachvollziehbar. Achten Sie auch auf die jeweils geltenden Kündigungsfristen. Lassen Sie sich gegebenenfalls vorher anwaltlich beraten. Die Rechtsprechung stellt strenge Anforderungen an das Vorliegen des Eigenbedarfs und die Formalien der Kündigung.

Eventualitäten einkalkulieren

Beim Erwerb einer bewohnten Immobilie zur Eigennutzung besteht immer die Gefahr, dass der Bewohner nicht oder jedenfalls nicht bis zum gewünschten Termin bereit ist, auszuziehen. Die dann erforderliche Klage auf Räumung ist nicht nur mit dem Risiko verbunden, dass Sie den Prozess verlieren, sondern auch mit zeitlichen Verzögerungen. Um solche Un-

sicherheiten zu vermeiden, ist es sinnvoll, wenn Sie sich bereits rechtzeitig vor dem Abschluss des Kaufvertrags mit dem Bewohner Ihrer neuen Wohnung in Verbindung setzen und gemeinsam versuchen, eine für beide Seiten akzeptable Lösung zu finden. So kann zum Beispiel vereinbart werden, dass der Mietvertrag zu einem bestimmten Termin aufgehoben wird, der Mieter dann ausziehen muss und Sie ihm im Gegenzug eine Entschädigung zahlen, unter anderem für die ihm entstehenden Umzugskosten. Wenn kein ausreichender Grund zur Kündigung des Mietvertrags vorliegt oder aber sehr lange Kündigungsfristen einzuhalten sind, ist das oft der einzige Weg, um den Mieter zu einem Auszug zu bewegen.

Tipp

Eine „Umzugsbeihilfe“ für den Mieter ist möglicherweise besser investiertes Geld als ein jahrelanger Räumungsrechtsstreit und schont Ihre Nerven!

Kommt es zum Streitfall, schließt sich ein sogenanntes **Räumungsverfahren** an. Was bedeutet das? Von einem Räumungsverfahren spricht man, wenn sich der Mieter trotz Kündigung weigert, die Wohnung zu verlassen. Sie müssen dann unter Hinzuziehung anwaltlicher Hilfe zunächst außergerichtlich versuchen, den Mieter zum Auszug zu bewegen. Gelingt dies nicht, muss Klage auf Räumung erhoben werden.

Wie lange dauert ein Räumungsverfahren?

Zunächst einmal müssen Sie das Mietverhältnis mit dem Mieter kündigen. Die Kündigungsfristen reichen hierbei je nach Dauer des Mietverhältnisses von drei Monaten bis zu einem Jahr. Zieht der Mieter dann nicht aus, kommt es zum Räumungsprozess. Die reine Verfahrensdauer bei einem Räumungsprozess ist gar nicht so lang, da § 272 ZPO bestimmt, dass Räumungssachen vorrangig und beschleunigt durchzuführen sind. Rechnen Sie mit ca. drei bis sechs Monaten bis zum ersten Termin. Beachten Sie jedoch, dass das Gericht dem Mieter im Regelfall eine bestimmte Räumungsfrist zugestehen wird.

Stellt es der Mieter geschickt an und zahlt er insbesondere immer seine Miete, erfüllt seine sonstigen Pflichten, bringt vielleicht noch Krankheiten vor und stellt in Aussicht, eine Wohnung zwar zu haben, jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt beziehen zu können, kann eine Räumungsfrist bis zu einem Jahr bewilligt werden.

Sie müssen also wie folgt kalkulieren:

- › **Kündigungsfrist** gemäß Mietvertrag, welche ohnehin eingehalten werden muss,
- › **zusätzlich Räumungsprozess** ein Jahr in der ersten Instanz.

Die meisten dieser Verfahren enden durch Vergleich und es schließt sich keine Berufung an. Ab und zu kommt dies jedoch vor. Dann müssen Sie für die zweite Instanz auch noch einmal mindestens sechs Monate bis zu einem Jahr an Verfahrensdauer rechnen.

Was kostet ein Räumungsverfahren?

Die Kosten des Räumungsverfahrens ergeben sich aus dem Gegenstandswert. Dieser wiederum wird aus der Jahreskaltmiete errechnet. Die Anwaltskosten können bei ca. 3.000 Euro liegen. Hinzu kommen Gerichtskosten von ca. 1.500 Euro. Mit Zwangsvollstreckungskosten sollten Sie ebenfalls rechnen. Eine Räumungsvollstreckung kann sehr teuer werden und Vollstreckungskosten von mehr als 10.000 Euro verursachen, wenn beispielsweise die Möbel des Mieters eingelagert werden und eine Spedition beauftragt werden muss.

Mein Rat: rechtzeitig eine Versicherung abschließen

Sie können gegen die Kosten einer Räumungsvollstreckung eine Rechtsschutzversicherung abschließen. Das sollten Sie jedoch frühzeitig tun. Ist der Rechtsschutzfall bereits eingetreten, hilft auch der Abschluss einer Rechtsschutzversicherung nicht mehr. Die Versicherung sollten Sie spätestens drei Monate vor Kündigung des Mietverhältnisses abgeschlossen haben, besser früher.

Beim Eintritt in das Mietverhältnis können weitere unangenehme Überraschungen eintreten.

Beispiel

Käufer K kauft vom Verkäufer V eine Eigentumswohnung. Diese ist an den Mieter M vermietet. Entsprechend den oben beschriebenen Grundsätzen tritt K in das Mietverhältnis zwischen V und M ein. Nach zwei Jahren benötigt K die Wohnung für seinen Sohn, der ein Studium aufnimmt und in den nächsten Jahren in der Wohnung leben möchte. K kündigt wegen Eigenbedarf. M wendet ein, der ehemalige Eigentümer V habe auf die Geltendmachung von Eigenbedarf schriftlich verzichtet, und legt eine entsprechende Vereinbarung vor. In diesem Fall kann sich K nicht auf den Eigenbedarf berufen, da er in das Mietverhältnis zwischen V und M mit allen Nebenvereinbarungen eingetreten ist. Der Verzicht auf den Eigenbedarf bindet nunmehr auch K. Ein anderer Aspekt ist, dass V den K hierüber hätte informieren müssen, was er unterlassen hat, und nun möglicherweise schadenersatzpflichtig ist.

Oftmals wird ein Verzicht auf den Eigenbedarf mündlich erklärt, wenn Mieter und Vermieter gesellig beisammensitzen. Gelingt es dem Mieter, diese Vereinbarung zu beweisen, ist sie wirksam. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist ein mündlich erklärter Verzicht auf den Eigenbedarf jedoch nur ein Jahr wirksam. Zur unbefristeten Wirksamkeit einer solchen Vereinbarung bedarf es der schriftlichen Vereinbarung.

Wenn Sie den Erwerb einer – noch bewohnten – Wohnung davon abhängig machen wollen, dass Sie dort bis zu einem bestimmten Termin einziehen können, sollten Sie sich das Recht vorbehalten, vom Kaufvertrag zurückzutreten, falls die Wohnung nicht bis zu einem bestimmten Termin geräumt wurde. Für den Fall eines solchen Rücktritts sollte möglichst der Verkäufer die Kosten des Vertrags tragen, alle sonstigen, Ihnen durch den Rücktritt entstandenen Schäden ersetzen und auf eigene Schadenersatzansprüche verzichten.

Erwerb einer vermieteten Wohnung als Kapitalanlage

Bevor Sie eine Eigentumswohnung als Anlageobjekt erwerben, müssen Sie wissen, ob Sie die erwarteten Mieteinnahmen tatsächlich erzielen können (→ Seite 33 ff.) und wie sich der künftige Umgang mit dem Mieter gestalten wird. Es kann kritisch werden, wenn der Mieter die Miete nicht oder nicht in voller Höhe bezahlt und sie bei Ihrer Finanzierung des Kaufpreises eine wichtige Rolle spielt.

Was tun, wenn die Miete nicht oder nicht in voller Höhe gezahlt wird?

Ihr Spielraum wird von der Höhe der Mietrückstände bestimmt.

Als Faustformel gilt:

- Bei **Mietrückständen von zwei Monatsmieten** kann das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung fristlos gekündigt werden. Daneben kann (und sollte) hilfsweise ordentlich innerhalb der vertraglichen Kündigungsfrist gekündigt werden. Eine vorherige Abmahnung ist dann nicht nötig. Theoretisch ist der Mieter dann zum sofortigen Auszug verpflichtet. Macht er das nicht, muss Räumungsklage (→ Seite 16 f. und Seite 105 f.) erhoben werden.
- **Mietrückstände zwischen ein und zwei Monatsmieten** berechtigen zur fristlosen Kündigung, wenn diese Rückstände innerhalb zwei aufeinander folgender Termine bestehen. Sie können außerdem ordentlich innerhalb der vertraglichen Kündigungsfrist kündigen.
- Bei **Mietrückständen von unter einer Monatsmiete** kann das Mietverhältnis nicht fristlos gekündigt werden. In Betracht kommt aber die ordentliche Kündigung, insbesondere dann, wenn es nicht das erste Mal ist, und vorher abgemahnt wurde.

Wichtig! Es kann ganz erhebliche Auswirkungen haben, ob Sie fristlos oder fristgemäß kündigen können. Bei älteren Mietverträgen gibt es ordentliche Kündigungsfristen von bis zu einem Jahr.