

## Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen



Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist die lukrativste Form des Geschäfts mit der Wohnungsnot. Ein Beispiel: Eine Immobiliengesellschaft erwirbt in München ein altes Mietshaus mit 20 Wohnungen für 4,2 Mio. Euro. Die preiswerten Altbauwohnungen werden in Eigentumswohnungen umgewandelt und sollen anschließend für insgesamt ca. 8,4 Mio. Euro verkauft werden. Läuft der Verkauf wie geplant, bleibt der Immobilienfirma nach Abzug geringer Aufwendungen ein Gewinn von über 4 Mio. Euro.

Käufer werden angelockt durch vermeintlich günstige Finanzierungspläne unter Einbezug von Steuervorteilen und die Aussicht auf hohe Wertsteigerungen. Im Dunkeln läßt man die Kaufwilligen wohlweislich über die Mängel des Gebäudes und die Kündigungsschutzvorschriften für die Mieter. Besonders begehrt und teuer sind leere Wohnungen zum Sofortbezug. Selbst bei kleinen Wohnungen liegt hier der Mehrerlös gegenüber einer vermieteten Wohnung oft bei mehreren zehntausend Euro. Daher versuchen Spekulanten, die Mieter zu vertreiben, d.h. die Wohnungen zu „entmieten“.

### Was bedeutet Umwandlung?

Vor der Umwandlung ist ein Mietshaus mit mehreren Wohnungen rechtlich ein einziges Objekt und kann auch nur als Einheit verkauft werden. Die Umwandlung in Eigentumswohnungen bewirkt die Auflösung dieser Einheit, so dass jede Wohnung einzeln verkauft werden kann.

Erforderlich ist hierfür eine Teilungserklärung unter Zugrundelegung eines Aufteilungsplans, in dem die einzelnen Wohnungen samt dazugehörigem Keller oder Speicher bezeichnet sind. Beigefügt sein muss eine Abgeschlossenheitsbescheinigung der

Baubehörde, die als Nachweis dient, dass die Wohnungen „in sich abgeschlossen“ sind.

Wenn die erforderlichen Unterlagen beim Grundbuchamt eingereicht sind, wird für jede Wohnung ein eigenes Grundbuchblatt angelegt. Die Wohnungen können dann einzeln verkauft werden.

### Was passiert nach der Umwandlung?

#### Besichtigungen

Eine Wohnung wird umgewandelt, um sie anschließend zu verkaufen. Die Mieter werden daher mit Kaufinteressenten und Maklern konfrontiert, die die Wohnung besichtigen wollen. Insbesondere letztere zeichnen sich nicht selten durch besondere Rücksichtslosigkeit aus. Zu jeder Tages- und Nachtzeit werden Mieter mit Anrufen traktiert und sollen kurzfristig für Besichtigungstermine zur Verfügung stehen.

Sie haben als Mieter jedoch Anspruch darauf, dass Ihnen Besichtigungstermine einige Tage vorher schriftlich mitgeteilt werden! Wenn Ihnen der Termin nicht paßt, etwa weil Sie zu der Zeit arbeiten oder eine Verabredung haben, muss der Makler oder Vermieter einen anderen Termin akzeptieren. (Siehe hierzu unser Merkblatt „Wohnungsbesichtigung durch den Vermieter“.)

#### Grundbucheintragung und Rechtsnachfolge

Hat sich dann tatsächlich ein Käufer für die Wohnung gefunden, dauert es noch einige Monate, bis der Käufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird. Erst dann kann der Erwerber in eigenem Namen Ihnen gegenüber als Vermieter auftreten.

Die Eintragung sollten Sie sich durch einen Auszug aus dem Grundbuch nachweisen lassen. Der neue Eigentümer tritt mit der Eintra-

gung als Rechtsnachfolger des vorherigen Eigentümers in den bestehenden Mietvertrag ein und übernimmt per Gesetz sämtliche Verpflichtungen daraus. Dies gilt übrigens im Grundsatz auch für mündliche Vereinbarungen mit dem Voreigentümer.

### Es ist also nicht nötig, einen neuen Mietvertrag abzuschließen!

Wenn der neue Eigentümer zum Neuausbruch eines Vertrags drängt, gibt es hierfür regelmäßig nur einen Grund: Der bestehende Mietvertrag ist zu mieterfreundlich. Verweisen Sie also höflich aber bestimmt darauf, dass Sie bereits einen Vertrag haben und keinen neuen unterschreiben werden. (Näheres dazu in unserem Merkblatt „Eigentümerwechsel“.)

#### Mietzahlung

Vor der Eintragung im Grundbuch ist Ihr alter Vermieter noch zuständig, auch wenn der notarielle Kaufvertrag über die Wohnung schon abgeschlossen wurde.

Häufig verlangen Erwerber bereits vor der Eintragung die Mietzahlung auf ihr Konto. Dem dürfen Sie jedoch nur nachkommen, wenn der bisherige Vermieter Sie schriftlich auffordert, die Miete an den zukünftigen Vermieter zu zahlen.

#### Kautions

Seit dem 1.9.2001 kann der Mieter (bei neu abgeschlossenen Verträgen) wählen, ob er zum Ende der Mietzeit eine zu Mietbeginn geleistete Kautions vom ursprünglichen Eigentümer oder vom Erwerber zurückverlangt.

Bei einem Eigentümerwechsel sollten Sie aber regelmäßig – trotz der Neuregelung – sicherstellen, dass Ihre Kautions an den Erwerber weitergegeben wird.

Insbesondere in „Altfällen“ (d. h. vor dem 1.9.2001 abgeschlossene Mietverträge, bei denen nur der „alte“ Eigentümer für die Kautions haftet) sollten Sie in jedem Fall sowohl den alten

als auch den neuen Vermieter schriftlich bitten, über die Kautionsauskunft zu geben. Wenn Sie keine schriftliche Bestätigung der Weitergabe der Kautions erhalten ist u.U. eine Klage gegen den „alten“ Eigentümer geboten. (Weitere Informationen dazu finden Sie in den Merkblättern „Kautions“ und „Eigentümerwechsel“.)

Außer der Person Ihres Vermieters und dem Konto, auf das Sie die Miete zahlen, bleibt in Ihrem Mietverhältnis zunächst alles beim alten. In der Folgezeit wird sich jedoch so manches ändern – und sei es nur der Umgangston.

### Mieterhöhung

Wenn der Erwerber nicht selbst in die Wohnung einzieht, möchte er zumindest möglichst viel an ihr (bzw. Ihnen) verdienen. Er versucht also, die Miete zu erhöhen.

Stimmen Sie in diesem Fall keiner Mieterhöhung zu, ohne sich vorher in der Mieterberatung zu erkundigen, ob Sie dazu verpflichtet sind. Akzeptieren Sie eine Mieterhöhung nicht allein aus dem Grund, weil Sie sich dann Ruhe vor weiteren Ansprüchen Ihres neuen Vermieters erhoffen. Diese Hoffnung wird in den allermeisten Fällen enttäuscht.

### Modernisierung

Jahrelang ließ der alte Eigentümer das Haus „verlottern“. Nun kommt der neue Eigentümer und endlich kommen die neuen Fenster, die Fassade wird gestrichen und gedämmt und sogar ein neues Bad wird eingebaut. Doch Vorsicht ist auch hier geboten: Die Kosten einer Modernisierung dürfen u.U. auf die Miete umgelegt werden.

Modernisierungsmaßnahmen gehen allerdings auch häufig einer Umwandlung voraus, weil das Haus oder Ihre Wohnung noch „aufpoliert“ werden muss, um den Verkauf zu erleichtern. In beiden Fällen gilt: Reagieren Sie nur auf schriftliche Ankündigungen und gehen Sie in jedem Fall in die Mieterberatung, bevor Sie sich Ihrem Vermieter gegenüber äußern. Denn nicht alles, was der Vermieter Modernisierung nennt, ist auch eine Modernisierung im Sinne des Gesetzes. Oft steckt eine Instandhaltung oder Reparatur dahinter, deren Kosten nicht auf die Miete umgelegt werden dürfen.

Außerdem gibt es Härtegründe, die Sie dazu berechtigen, das Modernisierungsvorhaben abzulehnen. (Näheres hierzu in unserem Merkblatt „Modernisierung“.)

### Keller und Speicher

Nach der Aufteilung ist der Erwerber Ihrer Wohnung nicht zwingend auch der Erwerber Ihres mitgemieteten Keller- oder Speicherabteils. Das Dachgeschoss wird oft in seiner Gesamtheit an jemand anderen verkauft oder das Kellerabteil ist im Aufteilungsplan vertauscht worden, so dass es nun dem Erwerber einer anderen Wohnung gehört.

In beiden Fällen haben Sie es dann mit zwei Vermietern zu tun, denn per Gesetz treten beide Käufer in Ihren Mietvertrag ein. Daraus folgt, dass z. B. eine Kündigung auch von beiden Vermietern unterschrieben sein muss, um wirksam zu sein. Bei einem Verwechseln der Kellerabteile auf dem Papier werden Sie möglicherweise aufgefordert, Ihren Keller zu tauschen. Ihr Mietvertrag gilt jedoch unverändert für das bislang von Ihnen gemietete Abteil und niemand kann Sie ohne weiteres zwingen, einem „Kellerumzug“ zuzustimmen, auch wenn es für die Eigentümer noch so praktisch wäre.

Beim Dachgeschoss hat der separate Verkauf regelmäßig zur Folge, dass Ihnen ein Brief mit der Aufforderung ins Haus flattert, Ihr Speicherabteil zu räumen. Das Gleiche geschieht oft bereits in Vorbereitung einer Umwandlung. Sie haben jedoch immer Anspruch auf eine ordentliche Kündigung. Nach aktueller Rechtslage beträgt für diese Miet-Neberräume die Kündigungsfrist drei Monate – unabhängig von der Wohndauer. Die Teilkündigung des Speicherraums setzt außerdem voraus, dass ein Kündigungsgrund vorliegt. Ein solcher Kündigungsgrund liegt insbesondere dann vor, wenn das Dachgeschoß zu einer Wohnung ausgebaut und anschließend vermietet wird.

Sollten Sie aufgrund einer wirksamen Teilkündigung Ihren Speicher räumen müssen, können Sie vom Vermieter allerdings auch eine angemessene Herabsetzung der Miete verlangen.

## Droht die Kündigung?

Aufgrund des Verkaufs kann die Wohnung vom bisherigen Eigentümer nicht gekündigt werden, denn **der geplante Verkauf einer Wohnung ist kein Kündigungsgrund!**

Vom neuen Vermieter kann eine Kündigung aber damit begründet werden, dass ein **„berechtigtes Interesse“** an der Nutzung durch den Eigentümer besteht. Häufigster Anwendungsfall hierfür ist der sog. **Eigenbedarf**. Dieser ist dann gegeben, wenn der Vermieter selbst, nahe Familienangehörige (Kinder, Eltern, Geschwister, Enkel, Neffen, Nichten und in bestimmten Fällen sogar entferntere Verwandte bzw. Verschwägerter) oder eine dem Haushalt des Vermieters angehörende Person die Wohnung aus vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen benötigt.

Diese Gründe müssen im Kündigungsschreiben dargelegt werden. Die Kündigung ist unwirksam, wenn eine Begründung komplett fehlt.

Bestehen berechtigte Zweifel am Vorliegen des Eigenbedarfs, ist nötigenfalls das (Nicht-) Bestehen des behaupteten Eigenbedarfs im Rahmen einer Räumungsklage zu klären. Das Gericht prüft dann, ob die Begründung der Kündigung ausreichend ist und den Tatsachen entspricht.

Selbstverständlich ist der Gang in unsere Rechtsberatung aber **bereits dann dringend nötig**, wenn eine Kündigung wegen Eigenbedarfs droht oder gar schon ausgesprochen ist!

Auch andere Begründungen für ein „berechtigtes Interesse“ des Vermieters sind denkbar; kündigt der Vermieter mit einer solchen Begründung, sollte stets eine Beratung durch uns in Anspruch genommen werden.

Kündigen kann der neue Eigentümer grundsätzlich erst dann, wenn er im Grundbuch eingetragen ist. Außerdem muss er sich natürlich an die vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsfristen halten. Vertraglich vereinbarte Kündigungsfristen dürfen nicht zu Ungunsten von Mietern von den gesetzlichen Fristen abweichen. Auch ein Zeitmietvertrag kann nicht vor Ablauf der vertraglich festgelegten Mietzeit gekündigt werden. Selbstverständlich gibt es auch in Umwandlungsfällen einen Kündigungsschutz nach der

Sozialklausel: Wenn Ihnen z. B. wegen hohen Alters oder einer schweren Krankheit ein Umzug nicht (mehr) zuzumuten ist, kann das Gericht die Fortsetzung des Mietverhältnisses anordnen. Sollte das Gericht im Räumungsprozeß dem Vermieter jedoch Recht geben, ordnet es trotzdem eine Räumungsfrist an, die im für Sie günstigsten Fall bis zu einem Jahr betragen kann.

### Kündigungssperrfrist

Für Mieter besteht ein besonderer, zusätzlicher Kündigungsschutz, die sog. **Kündigungssperrfrist**. Diese schützt Sie in **Umwandlungsfällen** und seit dem Mietrechtsänderungsgesetz (wirksam seit 01.05.2013) auch beim sog. **Münchener Modell** (auch **GbR-Modell** genannt).

Voraussetzungen für die Kündigungssperrfrist sind:

- Sie sind in eine (noch) nicht in eine Eigentumswohnung umgewandelte Mietwohnung eingezogen.
- Während Ihrer Mietzeit ist eine **Umwandlung** in eine Eigentumswohnung erfolgt und die Wohnung ist an einen neuen Eigentümer **veräußert** worden **oder**
- während Ihrer Mietzeit ist eine **Veräußerung** an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber erfolgt bzw. die Wohnung ist mit einem Recht belastet worden, durch dessen Ausübung Ihnen der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung entzogen wird.

Sind die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, kann der neue Eigentümer die Kündigung nicht vor Ablauf der bundesweit geltenden, gesetzlichen **Kündigungssperrfrist von 3 Jahren** aussprechen.

In **vielen bayerischen Städten und Gemeinden** (insbesondere auch in München) gilt seit 1993 ein nochmals verbesserter Kündigungsschutz nach Umwandlung, nämlich eine **Kündigungssperrfrist von 10 Jahren**.

Die bayerische Staatsregierung hat diesbezüglich zum 01.01.16 die **Mieterschutzverordnung** erlassen, mit der die Sperrfrist für „Gebiete mit gefährdeter Wohnraumversorgung“ auf 10 Jahre verlängert wird. Diese

Verordnung gilt nach aktuellem Stand bis einschließlich **31.07.2020**.

Gerechnet wird die Sperrfrist in den Umwandlungsfällen vom Tag der Eintragung des ersten Erwerbers nach der Aufteilung im Grundbuch. Beim GbR-Modell wird der Zeitpunkt der Veräußerung bzw. der Eintragung des Rechts maßgeblich sein.

Leider beginnt die Frist **nicht** bei jedem weiteren Erwerbsvorgang von neuem zu laufen, sondern sie wird bei nachfolgenden Erwerbsvorgängen angerechnet.

Da die Kündigung erst nach Ablauf der Sperrfrist ausgesprochen werden darf, kommt dann Ihre normale Kündigungsfrist noch zur Kündigungssperrfrist hinzu.

Achtung: **Ausnahmen** von der Kündigungssperrfrist gibt es beim Verkauf bzw. einer Veräußerung an Familien- bzw. Haushaltsangehörige des Vermieters.

### Was können Mieter gegen die Umwandlung tun?

Leider gibt es keine Möglichkeit, die Umwandlung selbst zu verhindern. Auch im Zuge der Mietrechtsreform hat der Gesetzgeber es – trotz intensiver Bemühungen der Mietervereine – nicht für angezeigt gehalten, hier die Mieterschutzrechte zu stärken. Es gibt aber Mittel, sich gegen die Folgen der Umwandlung zu wehren. Mieter haben vielfältige Möglichkeiten, den Interessenten oder Erwerbenden den Geschmack an der vermeintlich „guten Gelegenheit“ zu verderben. Einige Tipps:

Ihr bisheriger Vermieter wird möglicherweise versuchen, Druck auf Sie auszuüben – dies liegt in der Natur der Sache. Dagegen hilft am besten, sich Rückenstärkung bei **MIETER HELFEN MIETERN** zu holen und eine Mietergemeinschaft zu bilden. Nur durch guten Kontakt mit den Nachbarn erfährt man wichtige Informationen, und ein uraltes aber immer noch aktuelles Druckmittel wird außer Kraft gesetzt, nämlich die falsche Behauptung: „Sie sind der Letzte, der sich hier noch wehrt!“

Bestehen Sie bei Besichtigungsterminen auf schriftlicher Vereinbarung und akzeptieren Sie nicht mehr

Termine als Ihnen zuzumuten sind. Je weniger Leute Ihre Wohnung sehen, umso später findet sich ein Käufer.

Teilen Sie Kaufinteressenten bei der Besichtigung sachlich aber unmissverständlich mit, dass Sie aus der Wohnung nicht ausziehen möchten und auf jeden Fall Ihre Kündigungsschutzrechte wahrnehmen werden. Sie können auch mögliche Härtegründe, etwa Ihre große Familie oder Ihr hohes Alter, erwähnen. Verweisen Sie ruhig auf die Kündigungssperrfrist und die häufig lange Dauer von Räumungsverfahren. Diese Dinge werden beim Verkaufsgespräch sicher nicht in den Vordergrund gestellt. Sie können aber damit insbesondere Käufer abschrecken, die selbst einziehen möchten. Es ist auch keineswegs verboten, in **sachlicher** Form auf vorhandene Mängel der Wohnung, etwa feuchte Stellen, hinzuweisen.

Nehmen Sie Ihre Rechte hinsichtlich der mitgemieteten Nebenräume wahr. Ein Ausbau des Dachgeschosses mit all seinen Unannehmlichkeiten (Lärm, Dreck, etc.) kann erst durchgeführt werden, wenn auch das letzte Speicherabteil wirksam gekündigt und geräumt ist. Sie sollten also auf jeden Fall auf Ihrer Kündigungsfrist bestehen. Bestehen Sie grundsätzlich auf Ihrem bisherigen Kellerabteil, wenn Sie zum Tausch aufgefordert werden. Auch Probleme mit den Nebenräumen können unentschlossene Käufer vom Kauf abhalten.

Als Fazit lässt sich ziehen, dass Sie als Mieter zwar viele Möglichkeiten haben, sich gegen die Folgen der Aufteilung zu wehren. Grundlegende Rechtssicherheit für Mieter würde jedoch alleine eine gesetzliche Regelung bieten, die die Umwandlung verbietet.

### Wir fordern ein Umwandlungsverbot!

**MIETER HELFEN MIETERN** fordert daher seit vielen Jahren immer wieder ein Umwandlungsverbot. Leider hat der Bund diese Forderung weder bei der Mietrechtsreform im Jahr 2001 noch beim Mietrechtsänderungsgesetz im Jahr 2013 berücksichtigt. Der Freistaat Bayern hatte seit vielen Jahren die Möglichkeit, die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten von einer Genehmigung der zuständi-

gen Gemeinde, also hier der Landeshauptstadt München, abhängig zu machen. Dies ist im Jahr 2014 dann endlich geschehen. Mit Wirkung zum 01.03.14 wurde in Bayern der sog. „Genehmigungsvorbehalt“ für Umwandlungen in Erhaltungssatzungsgebieten eingeführt, jedoch nur zeitlich befristet bis 28.02.19. Dieses Mittel ist ein weiterer Baustein zum Milieuschutz in bestimmten Gebieten. Ein effektiver Schutz aller Mieter kann aber nur durch das, von uns seit vielen Jahren geforderte, echte und zeitlich unbefristete Umwandlungsverbot erreicht werden.

## **Erhaltungssatzung**

Einen nur eingeschränkten Schutz bietet die sog. Erhaltungssatzung. Die Stadt München hat für weite Teile der Altstadt Erhaltungssatzungen aufgestellt. In diesen Vierteln hat die Stadt unter bestimmten Voraussetzungen ein Vorkaufsrecht bezüglich verkaufter Häuser, das zum Schutz der angestammten Bevölkerung ausgeübt werden kann. Im Zusammenhang damit können vom Erwerber eines Hauses sog. Abwendungserklärungen verlangt werden, die regelmäßig auch einen Verzicht auf die Umwandlung enthalten.

Leider gelten die Erhaltungssatzungen zeitlich nicht unbeschränkt, sondern sind in der Regel für fünf Jahre (mit Verlängerungsmöglichkeit durch die Stadt) rechtsverbindlich. Auskunft, ob aktuell eine Erhaltungssatzung für das Gebiet, in dem Ihre Wohnung liegt, gilt, erteilt die Stadt München (Wohnungsamt).

Rechtlich gesehen ist die Erhaltungssatzung ein sog. „städtebauliches Instrument“. Sie dient nicht dem Individualschutz, sondern soll helfen, die angestammte (Miet-) Bevölkerung und deren Zusammensetzung in einem bestimmten Viertel zu erhalten. Zivilrechtlich entfaltet die Satzung somit leider keine unmittelbare Wirkung.

## **Vorkaufsrecht bei freifinanzierten Wohnungen**

Das Gesetz räumt den Mietern freifinanzierter Wohnungen beim Verkauf nach Umwandlung ein Vorkaufsrecht ein. Vermieter oder Kaufinteressent müssen den Mieter über die Kaufvertragsbedingungen und das Vorkaufs-

recht informieren. Allerdings haben Sie nur zwei Monate Bedenkzeit, Ihr Vorkaufsrecht auszuüben. Ihr Vorkaufsrecht kann auch nicht vertraglich ausgeschlossen werden.

Problematisch wird es aber, wenn Ihnen keine Mitteilung über den Verkauf zugeht. Die Wohnung kann nämlich an einen Dritten verkauft werden, ohne dass Sie die Möglichkeit erhalten, in den Vertrag einzusteigen. In einem solchen Fall bleiben in der Regel allenfalls Schadenersatzansprüche gegen den ehemaligen Vermieter oder den Erwerber, die nur in den seltensten Fällen durchsetzbar sind. Außerdem entfällt das Vorkaufsrecht beim Verkauf an einen Familien- oder Haushaltsangehörigen des bisherigen Eigentümers.

## **Vorkaufsrecht bei öffentlich geförderten Wohnungen**

Auch Mieter von öffentlich geförderten Wohnungen („Sozialwohnungen“) sind vor Umwandlung nicht sicher. Wegen der hier geltenden Besonderheiten ist eine individuelle Beratung sinnvoll bzw. erforderlich.

## **Kauf der Wohnung – eine Lösung des Problems?**

Makler und Eigentümer versuchen häufig, Ihnen den Erwerb Ihrer Wohnung schmackhaft zu machen. Da die Angst um die Wohnung ein schlechter Berater ist, akzeptieren Mieter auch eher einen höheren Kaufpreis. Die Vorteile des Erwerbs werden in den leuchtendsten Farben geschildert, und wenn dann die ersten Kaufinteressenten die Musterwohnung oder die eigene Wohnung besichtigen, kommen Sie schwer ins Überlegen, ob Sie sich nicht doch zum Kauf entschließen sollten. Die Risiken, die mit dem Kauf zusammenhängen, sind aber groß und kaum zu überblicken:

Angesichts der Immobilienpreise in München bedeutet der Erwerb normalerweise eine hohe Verschuldung mit den entsprechenden Belastungen. Bei den in München verlangten, exorbitant hohen Preisen zahlen Sie selbst bei niedrigem Zinsniveau nach der Kreditaufnahme meist wesentlich mehr Zinsen und

Tilgung an die Bank als vorher Miete. Lockangebote der Banken, die suggerieren, dass Sie sich mit Belastungen in Höhe der Miete Eigentum erwerben können, erweisen sich dann als für Sie gerade nicht zutreffend. Auch die vielstrapazierten Steuervorteile – sofern überhaupt vorhanden - spielen nur bei sehr gut Verdienenden wirklich eine Rolle. Gehören Sie aber zu den „Normalverdienern“, können Sie sich ausrechnen, dass Sie unter Umständen die Wohnung noch im Rentenalter abbezahlen. Verbraucherschützer raten generell vom Kauf einer eigenen Immobilie ab, wenn die (zukünftigen) monatlichen Belastungen nur mit Hilfe von Steuervorteilen tragbar wären.

Und im Laufe der Jahre können Zinsen steigen, wodurch Ihre monatliche Rate noch höher wird. Gerne wird verschwiegen, dass die Zinsen für Immobilienkredite in der Vergangenheit auch schon im zweistelligen Bereich lagen...

Liegt die Belastung an der Grenze Ihrer finanziellen Möglichkeiten, kann bereits ein geringer Zinsanstieg das Aus bedeuten.

Das Gleiche gilt, wenn Sie Einkommenseinbußen hinnehmen müssen wegen Arbeitslosigkeit, Krankheit oder auch Scheidung bzw. Trennung vom (mitzahlenden) Partner. Was dann folgt, ist Notverkauf oder Zwangsversteigerung mit erheblichen finanziellen Einbußen und natürlich auch dem Verlust der Wohnung. Als Eigentümer zahlen Sie ferner selbst für die Instandhaltung der Wohnung und des Gebäudes. Bei älteren Häusern ist es schwierig festzustellen, wie gut der Erhaltungszustand wirklich ist. Unliebsame Überraschungen sind hier nicht ausgeschlossen. Nicht zuletzt sollten Sie sich überlegen, ob Sie sich örtlich so binden wollen. Zwar können Sie die Wohnung wieder verkaufen, doch ein Verkauf ist mit wesentlich mehr Risiko, Kosten und Aufwand verbunden als die Aufgabe einer Mietwohnung.

Es ist zwar nur zu verständlich, dass Sie sich Ihre Wohnung auf Dauer sichern wollen. Sie sollten aber die Risiken und Vorteile unter Mithilfe von neutralen Beratern genau abwägen.