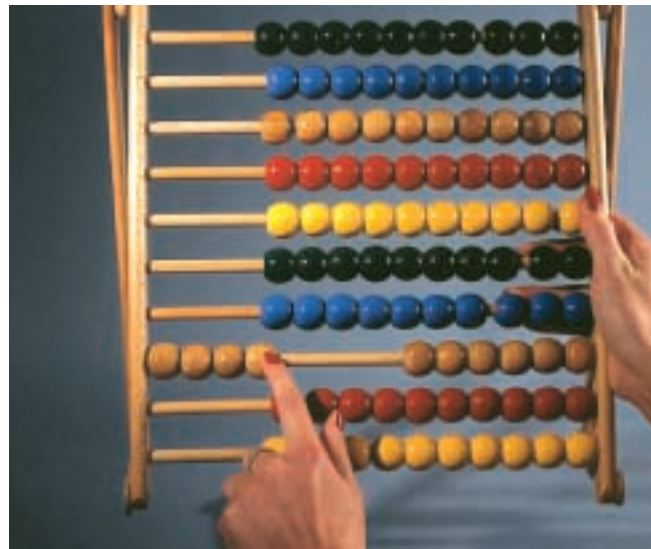


# Vorsicht bei besonders günstigen Kaufangeboten

**Kiel** - Bei den schleswig-holsteinischen Mietervereinen mehren sich in jüngster Zeit Anfragen verunsicherter Mieter, denen ihre eigene Wohnung zum Kauf angeboten wird. Viele davon reizt der Gedanke, Wohneigentum zu erwerben und damit vermeintlich eine sicherere Rechtsposition in ihrer Wohnung zu erlangen. Einen zusätzlichen starken Anreiz bilden regelmäßig die „großzügigen Rabatte“, die kaufwilligen Mietern angedient werden, wenn es um ihre eigene Wohnung geht. Auf der anderen Seite fürchtet die große Mehrzahl auch die Unwägbarkeiten, die sich aus dem Kauf der eigenen Wohnung ergeben könnten, zum Beispiel der schnelle Anfall größerer Reparaturen, für die noch keine Instandhaltungsrücklage angespart ist.

Grundsätzlich stehen die Mietervereine auf dem Standpunkt, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen abzulehnen ist, weil sie in aller Regel mit Mieterverdrängung einhergeht. Dies ist kein Plädoyer gegen Eigentumswohnungen an sich. Wenn diese Wohnform gewünscht ist, so kann man gerne Eigentumswohnungen im Neubau errichten. Damit wäre gewährleistet, dass Mieter nicht unter Druck gesetzt werden und der Erwerb ohne Mieterverdrängung vonstatten gehen kann. Diese Überlegung hilft aber denjenigen nicht, die jetzt vor der Frage stehen, ob sie kaufen sollen oder nicht.

Dazu geben die Mietervereine folgende Empfehlung ab: Die Frage, ob ein Kauf der eigenen Wohnung lohnenswert und finanzierbar ist, ist in erster Linie ein reines Rechenexempel. Dabei spielt zunächst die Frage eine Rolle, ob die angebotene Wohnung den Kaufpreis überhaupt wert ist. Die Mieterverei-



**Wer seine Wohnung kaufen will, muss genau nachrechnen, ob sich der Kauf lohnt, vor allem aber, ob er sich den Kauf finanziell überhaupt leisten kann**

ne warnen in diesem Zusammenhang dringend davor, sich von dem häufig eingebauten „Mierrabatt“ blenden zu lassen. Es zählt, was unter dem Strich steht - alles andere ist Kosmetik. Und ob die Wohnung den geforderten Kaufpreis wert ist, hängt nicht zuletzt davon ab, in welchem Zustand sie sich befindet, insbesondere ob ein Reparaturstau „mitgekauft“ wird. Dies zu beurteilen bedarf es in der Regel professionellen Sachverständigen.

Die Mietervereine raten daher interessierten Mietern, sich zusammenzuschließen und gegebenenfalls gemeinschaftlich ein Wertgutachten in Auftrag zu geben, dessen Kosten - auf mehrere Schultern verteilt - eine gute Investition sind.

Wenn der Wert feststeht, gilt es der Finanzierungsseite die nötige Aufmerksamkeit zu widmen. Die meisten Anbieter legen zugleich ein Finanzierungsange-

bot vor, mit dem fast immer eine Belastung errechnet wird, die sich in der Nähe der zuletzt gezahlten Miete bewegt, gelegentlich sogar darunter liegt. Aber Vorsicht: Diesen Finanzierungsangeboten liegen regelmäßig feste Annahmen zugrunde, die nicht in jedem Einzelfall und vor allem nicht über längere Zeiträume zutreffen müssen. Dies beginnt bei der Zinsbindungsfrist, die nach fünf oder zehn Jahren ausläuft und eine deutliche Mehrbelastung auslösen kann. Auch in dem so genannten „Hausgeld“ stecken Unwägbarkeiten, da die Instandhaltungsrücklagen gelegentlich sehr niedrig angesetzt sind und eigentlich nur zur Behebung kleinerer Schäden ausreichen werden. Am einfachsten sind noch die Betriebskosten zu beurteilen, die der Mieter, der

schon länger in dieser Wohnung wohnt, aus der Vergangenheit heraus ganz gut beurteilen kann. Bei alledem wäre es wünschenswert, wenn 20 Prozent Eigenkapital die Plattform für den Kauf bilden würden.

Eines dürfen Mieter jedoch nie vergessen. Waren sie bislang für Kapitalkosten, Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten nicht zuständig, so wird sie als künftige Eigentümer diese Belastung mit voller Wucht treffen. Wenn die Umlage aufgrund einer größeren unerwarteten Reparatur das Budget bereits ins Wanken bringt, ist Vorsicht geboten. Jede Finanzierung sollte noch ein wenig Spielraum für ein paar Rücklagen und die unerwarteten Dinge des Alltags lassen.

Wer dies beherzigt, kann in seiner Mietwohnung auch als Eigentümer glücklich werden. Mieter sollten aber bedenken: Wer sich übernimmt, zahlt kräftig drauf. Soziale Bremsen, wie sie im Mietrecht üblich sind, sucht man im Bankgeschäft vergebens. ■

## Sozialbeitrag beim Kieler Mieterverein

**Kiel** - Alle reden vom „Sozialabbau“. Wir nicht. Damit finanziell benachteiligte Haushalte der Vermieterseite nicht wehrlos ausgeliefert sind, gewährt der Kieler Mieterverein einen großzügigen Sozialrabatt. Eine Ermäßigung von 1,50 Euro monatlich erhalten die Bezieher von Wohngeld, Arbeitslosengeld, Arbeitslosenhilfe, Sozialhilfe und BAFöG auf Nachweis. Die Ermäßigung wird nur für das jeweils laufende Jahr gewährt, aber in keinem Falle rückwirkend. ■



Preussag-Wohnungen in Kiel

## MONOPOLY IN KIEL

# 6 000 Preussag-Wohnungen verkauft

**Kiel** - Der schwunghafte Handel mit Wohnungspaketen setzt sich fort; nach einem Bericht der „Welt“ hat die Deutsche Anlagen Leasing GmbH (DAL) 6 000 Preussag-Wohnungen, die sie seit drei Jahren in ihrem Bestand hatte, an eine amerikanische Investment-Firma Babcock & Brown LP in San Francisco mit 94 und einen Rechtsanwalt in Meerbusch mit

sechs Prozent weiterverkauft. Es handelt sich dabei um ehemalige HDW-Werkwohnungen mit Schwerpunkt auf dem Kieler Ostufer. Die US-Firma Babcock & Brown LP ist eine reine Beteiligungsgesellschaft, die ausschließlich renditeorientiert arbeitet. Nachdenklich stimmt die Tatsache, dass die DAL den Weiterverkauf offenbar mit Gewinn abwickeln konnte. Entsprechend

hoch wird die Renditeerwartung der zukünftigen Eigentümer ausfallen. Dem Vermehren nach sollen die Wohnungen zunächst von Preussag, später von einer Tochtergesellschaft Krüger GmbH eines Meerbuscher Rechtsanwaltes verwaltet werden. Bemerkenswert am Rande: Die schleswig-holsteinischen Medien haben von dem Geschäft offenbar keinerlei Notiz genommen. ■

## Landesverbandstag im März in Neumünster

**Kiel** - Der diesjährige Landesverbandstag - die Hauptversammlung der schleswig-holsteinischen Mietervereine - wird am 20. März 2004 im Hotel „Prisma“ in Neumünster stattfinden. Im öffentlichen Teil werden wir uns mit der Politik, der Verwaltung und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden über unsere wohnungspolitischen Vorstellungen austauschen. Im internen Teil werden die Regularien der Verbandstätigkeit abgearbeitet. Wenn Sie als Delegierte/r an diesem Verbandstag teilnehmen möchten, so setzen Sie sich bitte mit Ihrem örtlichen Mieterverein in Verbindung. Kosten ent-

stehen Ihnen aus der Teilnahme nicht, und natürlich wird Ihr Mieterverein die Anmeldung beim Verband sowie die An- und Abreise für Sie organisieren. Die Veranstaltung beginnt um 10.00 Uhr und wird gegen 17.00 Uhr enden. ■

## Mitgliedsbeiträge fällig

**Kiel** - Nach den Satzungen der schleswig-holsteinischen Mietervereine ist der Mitgliedsbeitrag zum 1. Januar eines Jahres im Voraus fällig. Für diese Fälligkeit bedarf es keiner gesonderten Beitragsrechnung. Die meisten Mitglieder zahlen ohnehin im Lastschriftverfahren und genügen ihrer Beitragspflicht dadurch pünktlich. Daher hier unsere

Bitte an die Selbstzahler: Wenn Sie Ihren Beitrag für 2004 noch nicht gezahlt haben, so holen Sie es bitte schnell nach. Das Geld, das die Vereine sonst in den Versand von Mahnungen und Mahnbescheiden stecken müssten, verwenden sie lieber für eine weiter optimierte Rechtsberatung. ■

## Mietrecht für Anfänger

**Kiel** - Der Sprung ins Leben beginnt für viele Jungmieter mit einer kalten Dusche. Egal ob in der Wohngemeinschaft, bei einem Privatvermieter oder bei einer Wohnungsbaugesellschaft - auch im Mietrecht gibt es ein paar Grundregeln, die jeder angehende Mieter wissen sollte, wenn er

**Kiel** - In der Februar-Ausgabe 2003 der MieterZeitung hatten wir über die Einrichtung einer gemeinsamen Mietschlichtungsstelle der wohnungswirtschaftlichen Verbände und des Mieterbundes berichtet. Sie wurde eingerichtet, weil seit März 2002 das schleswig-holsteinische Landesschlichtungsgesetz in Kraft ist, wonach

## EIN JAHR MIETSCHLICHTUNGSSTELLE KIEL

bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 750 Euro vor Klageerhebung ein obligatorisches Schlichtungsverfahren durchlaufen werden muss.

Wir hatten es befürchtet: Dem hohen Aufwand, den die Einrichtung der Schlichtungsstelle verursacht hat, steht kein praktischer Nutzen gegenüber. Von zwei unverbindlichen Anfragen zum Verfahren abgesehen sind innerhalb des abgelaufenen Jahres weder beim Landesverband noch beim Kieler Mieterverein Schlichtungsanträge eingegangen. In fast allen Fällen hat die Klägerseite die Schlichtung umgangen, indem sie das gerichtliche Mahnverfahren vorgeschaltet hat.

Die Mietervereine finden damit bestätigt, was sie schon vorher wussten: Mit ihrer Rechtsberatung wird das Streitschlichtungspotential optimal ausgeschöpft. Darüber hinaus besteht kein Bedarf. Die obligatorische Streitschlichtung gehört abgeschafft - und zwar schleunigst.

nicht jede Menge Lehrgeld an den Vermieter bezahlen will. Unter der Überschrift „Rund um den Mietvertrag“ bietet der Kieler Mieterverein Vorträge für Schulabgangsklassen an, die anhand von praktischen Beispielen und in allgemein verständlicher Form die wichtigsten Grundregeln des Mietrechtes transparent machen. Auf individuelle Wünsche gehen wir gerne ein. Bei Interesse wenden Sie sich bitte an unsere Geschäftsstelle. ■