

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER

DACHGESCHOßWOHNUNGEN

Dachgeschoßwohnungen sind attraktiv. Den Blick über die Stadt lassen sich Käufer einiges kosten. Doch sind bei dem Erwerb und Ausbau von Dachgeschoßwohnungen einige Besonderheiten zu beachten

1

Erwerb einer Dachgeschoßwohnung

Wer unter dem Dach wohnen möchte, sollte in besonderem Maße darauf achten, dass die Abdichtungen des Daches einschließlich etwaiger Balkone und Terrassen sach- und fachgerecht erstellt und die Anforderungen an die Wärmedämmung beachtet wurden. Die Erfahrung lehrt, dass hier oft nicht sorgfältig gearbeitet wird. Gerade bei Dachgeschoßausbauten im Berliner Altbau wird oft nicht grundlegend genug saniert und entsteht später Streit, welche Anforderungen zu beachten sind. Als Faustregel gilt: Wird Wohnraum neu geschaffen, sind die aktuellen Normen und technischen Regeln komplett zu erfüllen. Dachaufbau und Isolierungsmaßnahmen sollten im Kaufvertrag erläutert und auf einen Energieausweis nicht verzichtet werden. Zur Abnahme sollte der Käufer fachkundige Hilfe in Anspruch nehmen.

2

Lohnt sich der Selbstausbau?

Mitunter werden auch Dachflächen zum Selbstausbau angeboten. Das kann sich lohnen, wenn der Erwerber Bauleistungen selbst erbringen oder günstig beauftragen kann. Zu beachten ist allerdings, dass nicht nur eine Baugenehmigung für den Ausbau zu erteilen ist, sondern es auch einer geänderten Abgeschlossenheitsbescheinigung bedarf. Auch die Teilungserklärung ist zu ändern. Wenn keine Vorkehrungen betroffen wurden, müssen dieser Änderung alle Eigentümer und deren Banken zustimmen. Hier sollte unbedingt vorab mit anwaltlicher Beratung Klarheit geschaffen werden, damit der Ausbau nicht an bürokratischen Hemmnissen scheitert. Schließlich muss der Käufer, der selbst ausbaut, beachten, dass er den Miteigentümern für etwaige Schäden am Haus bei dem Ausbau verantwortlich ist.

3

Schwarzbau oder legaler Ausbau?

Der Ausbau von bisher allenfalls zum Lagern oder Wäschetrocknen genutzten Dachraumes zu Wohnzwecken stellt eine genehmigungsbedürftige bauliche Änderung dar, die regelmäßig einer Baugenehmigung bedarf bzw. bedurfte. Die Erhöhung der Wohnfläche des Hauses muss zugelassen sein. Auflagen zum Brandschutz müssen eingehalten werden ebenso wie aktuelle Anforderungen an die Wärmedämmung. Das ist nicht selbstverständlich und einer ausgebauten Dachgeschoßwohnung auch nicht anzusehen. Ein Käufer tut daher gut daran, sich die Baugenehmigung nebst Abnahmebestätigung vorlegen zu lassen und die Übereinstimmung mit dem tatsächlichen Ausbau zu prüfen. Sonst drohen nachträgliche Anordnungen der Bauaufsicht bis hin zu Nutzungsuntersagung.

4

Sonderthema: Berechnung der Wohnfläche

Gerade bei dem Dachgeschoßausbau kommt es häufig zu erheblichen Abweichungen der geplanten von der tatsächlichen Wohnfläche. Deshalb sind Verkäuferangaben nicht immer verlässlich. Ein Kaufinteressent sollte also nachmessen oder eine bestimmte Größe ausdrücklich vereinbaren. Dabei sollte auch angegeben werden, dass die Fläche nach der Wohnflächenverordnung berechnet. Diese sieht Abzüge für Terrassen und Dachschrägen vor. Die reine Fläche der Wohnung ohne diese Abzüge kann deutlich größer sein, was aber den Vergleich mit anderen Wohnungen verzerrt. Wird die vereinbarte Wohnfläche unterschritten, ist im Kaufvertrag mindestens eine anteilige Minderung vorzusehen.

5

Instandhaltungskosten

Dachgeschoßwohnungen sind meist von überdurchschnittlicher Größe. Dies bedeutet, dass die Eigentümer dieser Wohnungen hohe Miteigentumsanteile und hohe Anteile an der Lastentragung des Gebäudes zugewiesen bekommen. Erfahrungsgemäß sind die Heizkosten im Dachgeschoß überdurchschnittlich hoch, weshalb bei der verbrauchsabhängigen Kostenumlage auch hier der Besitzer der Dachgeschoßwohnung in besonderem Maße belastet ist. Daneben sehen Teilungserklärungen oft vor, dass die Instandhaltung von Terrassen und Fensterflächen dem jeweiligen Wohnungseigentümer obliegt. Für die Instandhaltung des Daches selbst ist allerdings grundsätzlich die Eigentümergemeinschaft zuständig. Vorsicht ist deshalb geboten, wenn alleine dem Eigentümer der Dachgeschosswohnung auch hierzu Instandhaltungsverpflichtungen auferlegt werden. Das kann später teuer werden.

6

Mietminderung und Nutzungsbeeinträchtigung

Werden Dachgeschoßwohnungen ausgebaut, während die darunter liegenden Etagen bereits von Eigentümern oder Mietern genutzt werden, kommt es oft zu Streit wegen Lärm und Schmutz. Mieter dürfen mindern, bei stärkeren Beeinträchtigungen bis zu 30%. Wurde der Dachausbau durch Beschluss gestattet oder enthält bereits die Teilungserklärung eine entsprechende Vorabzustimmung, müssen gestörte Miteigentümer unvermeidbare Beeinträchtigungen dulden. Erstattungsansprüche wegen Mietminderungen bestehen nur bei rechtswidrigen Störungen oder dann, wenn dies bei Zustimmung zum Dachausbau vereinbart wurde.

RA Joachim Garbe-Emden ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.