

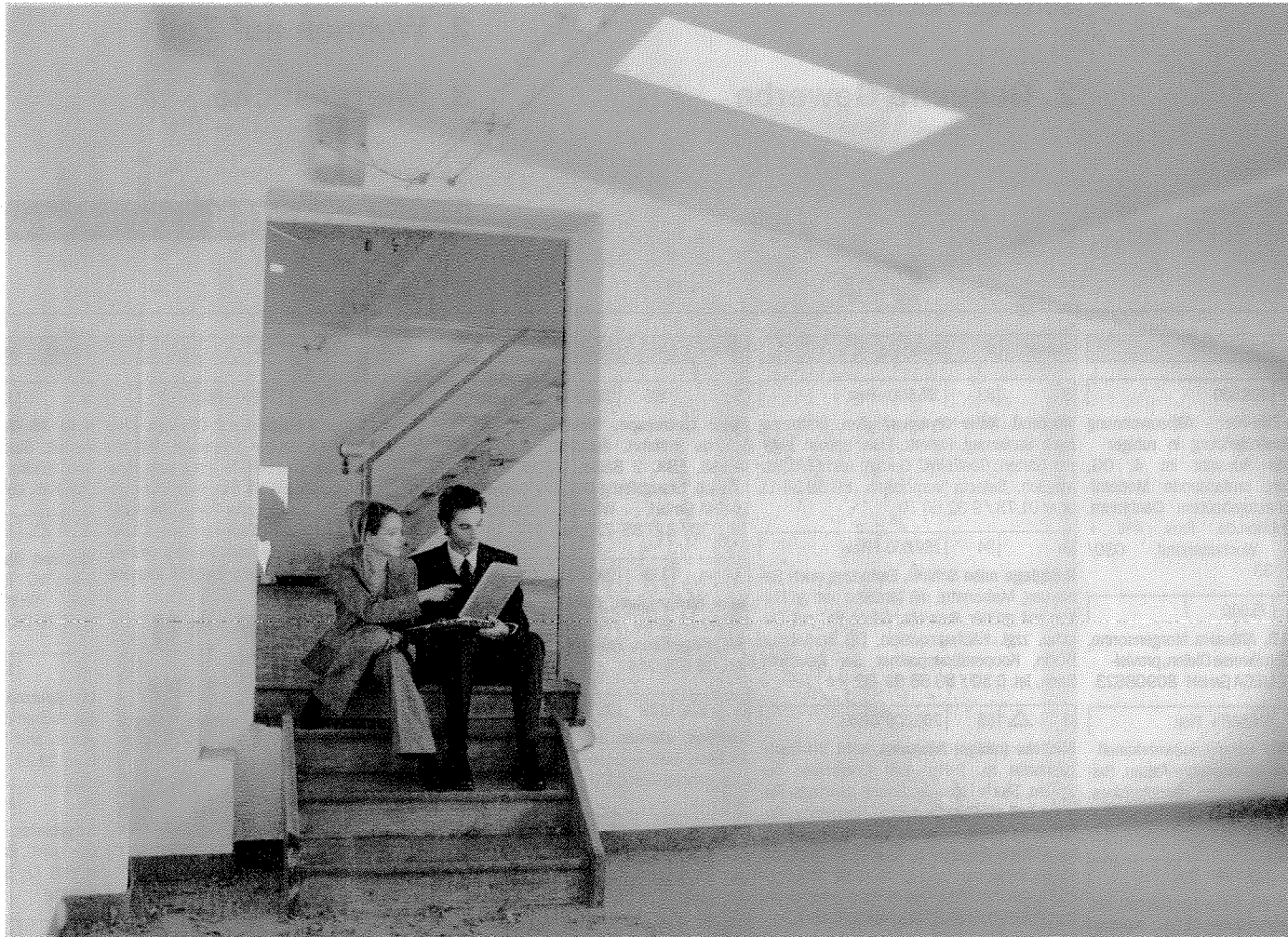
Aus zwei mach eins

Kleine Wohnungen will niemand mehr haben. Deshalb werden sie zusammengelegt. Denn große Objekte sowie Maisonette-Wohnungen sind sehr gefragt. Doch der Umbau kostet

VON RALF SCHÖNBALL

Die Not am Immobilienmarkt macht Eigentümer größerer Wohnungsbestände erfinderisch: Immer öfter werden zwei kleine, für sich genommen wenig nachgefragte Wohnungen zu einer größeren zusammengelegt. Solche Baumaßnahmen kosten zwar Geld. Das ist jedoch immer noch billiger, als Häuser teilweise leer stehen zu lassen. Eine Variante dieses Trends: Wohnungsgesellschaften bieten nebeneinander oder übereinander gelegene Wohnungen zusammen zum Kauf an und überlassen dem Erwerber den Umbau. Diese sollten sich wegen der Fülle der mit dem Eingriff verbundenen Probleme die Sache jedoch gut überlegen – zumal es benachbarte kleine Wohnungen seitens zum Schnäppchenpreis gibt.

ANZEIGE



Gut geplant sollte die Zusammenlegung von Räumen sein, denn der Aufwand ist verhältnismäßig groß. Und der Durchbruch von tragenden Wänden muss von der Bauaufsicht genehmigt sein.

Foto: imago/imagebroker/franke

Humboldtstraße und bei einem Altbau am Süwestkorso, in Wilmersdorf kleine Wohnungen zu großen zusammengelegt.

Für die Durchführung der Arbeiten veranschlage die Gesellschaft rund 25 000 Euro. In diesem Preis sei die Erneuerung der Elektrik, die Verlegung von Laminat, die Modernisierung des Bades sowie die Einrichtung eines Gäste-WCs enthalten. Natürlich würden auch die Grundrisse der beiden Wohnungen dabei verändert. Da viele Käufer sich beim Anblick von zwei kleinen Objekten nicht immer das Ergebnis nach deren Zusammenlegung vorstellen könnten, habe die Deutschbau bei einigen Anlagen „Musterwohnungen“ eingerichtet.

„Die Zusammenlegung von kleineren Wohnungen zu einer größeren ist oft eine Notlösung“, sagt der Immobilien-Sachverständige Ulrich Springer. Da der Aufwand groß sei und die Kosten

hoch, sollten Käufer prüfen, ob sie für das gleiche Geld nicht gleich eine größere Wohnung erwerben können. Denn auch wenn die Eingriffe in die Bausubstanz gut gelungen seien, führe die Zusammenlegung von Wohnungen einsteilen zu einem weniger günstigen Durchschnitt der Wohnfläche als bei einer ähnlich großen, für einen vergleichbaren Preis erhältlichen Immobilie.

Wer die Zusammenlegung von zwei kleinen Wohnungen plant, muss meistens einen Bauantrag stellen. Dies gilt zumindest bei „konstruktiven Änderungen“, sagt der Gruppenleiter Bauaufsicht im Bezirk Steglitz-Zehlendorf. „und das ist fast immer der Fall bei Wohnungszusammenlegungen, weil es dabei meistens zu Durchbrüchen in tragenden Wänden kommt“, so Hartmut Werner. In dem südwestlichen Berliner Bezirk habe die Zahl der Zusammenlegungen zuletzt zuge-

nommen. Bei Einreichung des Bauantrags müsse der Bauherr eine statische Berechnung mitliefern, die vom Amt auf Bauherrnkosten nachgeprüft wird. Sobald die Baumaßnahme abgeschlossen sei, erfolge noch eine Abnahme.

Wer eine Wohnungszusammenlegung im Alleingang plant, sollte vorher prüfen, ob er sein Anliegen in dem Haus auch durchsetzen kann. Gibt es mehrere Wohnungseigentümer in dem Gebäude, dann müssen alle dem Vorhaben zustimmen. Dies gilt dann, wenn eine tragende Wand die Wohnungen trennt und dort ein Durchbruch erfolgen soll. Hintergrund: Tragende Wände zählen zum so genannten „Gemeinschaftseigentum“ und Veränderungen daran dürfen nur mit Zustimmung aller Eigentümer erfolgen. Keine Zustimmung ist erforderlich, wenn die Teilungserklärung festhält: „Wohnungen können zusammengelegt werden.“

TIPPS ZUM UMBAU

Was zu prüfen ist

Die Zusammenlegung von kleineren Wohnungen erfordert meistens eine Baugenehmigung. Deren **Genehmigung** dauert rund sechs Wochen. Nicht nur das Amt, auch die **Mitbewohner** müssen meistens zustimmen. Ausnahme: Die Teilungserklärung sieht dies ausdrücklich vor.

Vor dem Kauf von zwei benachbarten Wohnungen sollten die **technischen Voraussetzungen** geprüft werden. Wichtig etwa: Wie aufwändig ist die Zusammenlegung der zwei Stromkreisläufe. Wenn man es bei getrennten Netzen belässt, dann zahlt man **doppelt Grundgebühr** und Zählermiete. Auch die Hausverwaltung sollte der **Maßnahme** zustimmen. Sonst sind später zwei **Verwaltergebühren** fällig. Das ist besonders bei einer Vermietung der Wohnung ärgerlich, denn diese Kosten können nicht auf Nutzer umgelegt werden.

Oft werden Wohnungen im vierten Geschoss zusammen mit einem **nicht ausgebauten Dachstuhl** zum Kauf angeboten. Theoretisch ist auch hier eine Zusammenlegung möglich, doch diese ist sehr aufwändig und teuer. Der Grund: Wohnräume unter den Dächern werden nur bei aufwändiger Isolierung von Ämtern genehmigt; teilweise muss dazu sogar das Dach neu gedeckt werden.

ball

Auch bei den öffentlichen Wohnungsunternehmen des Landes kommt es regelmäßig zu Umbaumaßnahmen im Bestand. Beispiel Plattenbauten: Die innenliegenden Küchen und Bäder, die früher klein und keine Fenster hatten, werden um angrenzende Räume mit Fenstern erweitert. „Die Plattenbauten eignen sich hervorragend für den Umbau“, sagt Siegfried Rehberg, Technischer Referent beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. Zweites Beispiel: Die Wohnungsgenossenschaft Marzahn hat Wohnungen alters- und behindertengerecht umgebaut. Hintergrund: Das Alter der Bewohner von Großsiedlungen nimmt zu. Durch diese Umbauten können die Mieter möglichst lange, unter Umständen sogar noch im Fall einer Pflegebedürftigkeit im Hause gehalten werden. Auch dies ist eine Möglichkeit, Verlusten durch Leerstand vorzubeugen.