

Wohnung kaufen – oder Mieter bleiben?

25
7/12

Privatisierung durch

- **Umwandlung**
- **Zwischenerwerber**
- **Mietergenossenschaft**

Mit dem Schlagwort „Privatisierung“ wird der Verkauf von Wohnungen durch Wohnungsgesellschaften oder Genossenschaften bezeichnet. So soll die Bildung von Wohneigentum unterstützt werden. Dahinter steht aber sicherlich auch der Wunsch, die große finanzielle Last der notwendigen Sanierungen auf möglichst viele Schultern zu verteilen und die kommunalen Wohnungsgesellschaften zu entlasten. Dass vorrangig an Mieter verkauft werden soll, ist aber nicht zwingend. Es werden auch sogenannte „mieternahe Privatisierungsformen“ anerkannt. Hierzu zählen Verkäufe an **Zwischenerwerber**, die einen Weiterverkauf an Mieter vorbereiten, Verkäufe des gesamten Hauses bzw. eines Wohnungsaufganges an eine Mietergemeinschaft und auch der Verkauf an **neugegründete Wohnungsgenossenschaften**, wo Mieter Mitglied werden und die Möglichkeit zum späteren Kauf ihrer Wohnung erhalten.

Die Rechte der Mieter bei Verkauf an einen Zwischenerwerber entsprechen denen bei Umwandlung in Eigentumswohnungen, Einzelheiten hierzu entnehmen sie bitte unserem *Info Nr. 26*.

Unsere *Infos Nr. 42 „Was ist eine Wohnungsgenossenschaft?“* und *Nr. 51 „Mietrechtliche Besonderheiten bei Wohnungsgenossenschaften“* sollten sie bei beabsichtigtem Verkauf an eine Genossenschaft oder bei Neugründung einer solchen lesen.

Sicheres Wohnen in den eigenen vier Wänden?

Sicheres und bezahlbares Wohnen ist einer Existenzfrage geworden. Viele Mieter fragen:

- Wie lange bleibt meine Miete noch bezahlbar?
- Welche Zusatzbelastungen - Heiz- und Nebenkosten - kommen auf mich zu?
- Muss ich meine Wohnung kaufen?
- Kann der Vermieter mir kündigen?

Daher klingen Angebote, die eigene Mietwohnung zu kaufen, auf den ersten Blick verlockend.

Das Zauberwort heißt **Privatisierung**.

Aber Achtung: Dabei können sich Mieter mehr Probleme und finanzielle Risiken „einkaufen“ als vom Halse schaffen.

Keine Frage: Im Einzelfall kann es sinnvoll und praktikabel sein, dass z.B. alle Mieter eines Mehrfamilienhauses ihre Wohnung übernehmen, saniieren und als Eigentümergemeinschaft verwalten.

Aber der Teufel steckt bekanntlich im Detail. Ob es vernünftig und finanziell vertretbar ist, eine Wohnung zu kaufen, hängt von der Klärung vieler Fragen ab. Bescheid zu wissen, kann Mieter davor bewahren, kostspielige Fehler zu machen.

Hier sollen sachliche Informationen gegeben werden, auf welche Punkte Mieter vor einem Kauf der eigenen Wohnung achten müssen.

Informationsbroschüren

Alles, was Mieter und Wohnungskäufer wissen müssen, enthält die „**Kaufen oder Mieter bleiben? – Wohnen in der Eigentumswohnung**“, erhältlich in der Geschäftsstelle des Berliner Mieterverein e.V., Spichernstraße 1, 10777 Berlin.

Was ist die Voraussetzung einer Privatisierung?

Miethäuser können in „Eigentumswohnungen“ aufgeteilt werden. Das nennt man die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder Privatisierung. Hierfür gibt es spezielle Vorschriften im „Wohnungseigentumsgesetz“ (WEG).

Danach muss ein Aufteilungsplan erstellt werden. Dieser beinhaltet die einzelne Wohnung als **Sondereigentum**. Daneben werden die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile (Treppenhaus, Fahrstuhl etc.) ausgewiesen (**Gemeinschaftseigentum**). Zu diesem **Gemeinschaftseigentum** gehören auch die Außenanlagen (Hof, Garten) und die tragenden Wände, Dach, Zentralheizung usw. Einzelheiten regeln der Kaufvertrag und die Teilungserklärung, die man vor dem Kauf unbedingt lesen sollte.

Jeder Wohnungseigentümer wird automatisch Miteigentümer am Gemeinschaftseigentum (Grundstück und Gesamtgebäude). Damit wird er auch verantwortlich für Instandsetzung und Instandhaltung dieses gemeinschaftlichen Eigentums und nicht nur seiner eigenen Wohnung (Sondereigentum).

Berliner
Mieterverein



Landesverband Berlin
im
Deutschen Mieterbund



Nicht jede Wohnung kann eine Eigentumswohnung werden

Eigentumswohnungen müssen in sich abgeschlossen sein. Das bedeutet, dass alle wesentlichen Räume, dazu zählen auch Küche, Bad und Toilette, in der Wohnung liegen müssen und dass die Wohnung gegenüber Gemeinschaftsräumen und anderen Wohnungen abgeschlossen sein muss. Wohnungen mit Außentoilette können daher z.B. nicht in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

Was das Eigentum kostet

Zur finanziellen Belastung des Wohnungseigentümers zählt zunächst natürlich der Kaufpreis. Hinzu kommen die sogenannten Erwerbskosten (Notar- und Gerichtskosten, ca. 2 - 2,5% des Kaufpreises) und die Grunderwerbssteuer (in Berlin 6% des Kaufpreises).

Da kaum ein Käufer soviel Geld im Sparstrumpf hat, muss der Kaufpreis finanziert werden. Man muss also einen Kredit aufnehmen, z.B. bei der Sparkasse, einer Hypothekenbank oder einer Bausparkasse.

Diese Schulden müssen verzinst und zurückgezahlt werden. Entscheidend für die tatsächliche Zinsbelastung ist der sog. Effektivzins. Dieser ergibt sich aus dem eigentlichen Darlehenszinsatz (sog. Nominalzins), dem Auszahlungskurs (die Kreditsumme wird nicht immer in voller Höhe ausgezahlt, sondern z.B. mit einem Abschlag von 5 oder 10%) und der Laufzeit des Darlehens. Kreditinstitute sind verpflichtet, den Effektivzinsatz anzugeben.

Seien Sie grundsätzlich kritisch gegenüber Finanzierungsangeboten, vor allem, wenn sie angeblich besonders „günstig“ sein sollen. Lassen Sie sich Angebote von mehreren Finanzierungsinstituten machen und vergleichen Sie vor allem den Effektivzins. Fragen Sie möglichst einen neutralen Fachmann, der Ihnen nichts „verkaufen“ will. Verlassen Sie sich nicht auf mündliche Versprechungen. Im Streitfall gilt immer nur das, was schriftlich festgelegt ist. Unterschreiben Sie nichts unter Zeitdruck!

Vorsicht bei „Geschenken“

Es gibt Vorschläge, Mietwohnungen ganz besonders billig zu verkaufen, praktisch „zu verschenken“. Erstens ist das natürlich gar kein „Geschenk“, weil Gebäude und Wohnung später auf eigene Kosten in Schuß gebracht werden müssen. Zweitens sollte man sich vergewissern, ob die Wohnung nicht mit Schulden belastet ist, die der Käufer übernehmen muss.

Betriebskosten

Als Eigentümer müssen Sie die Bewirtschaftungskosten in Ihre Haushaltsplanung aufnehmen.

Das sind die monatlichen Belastungen für Strom, Wasser und Entwässerung, Heizung, Müllabfuhr, Straßenreinigung usw.; also die typischen Betriebskosten. Diese werden in der Regel auch neben der Miete gezahlt. Mieter und Eigentümer stehen sich insoweit gleich.

Zusätzliche Kosten

Eigentümer müssen aber noch Kosten tragen, mit denen ein Mieter nichts zu tun hat, z.B. Kosten des Verwalters, öffentliche Abgaben für Straßenbau, Parkplätze, Kinderspielplätze etc. (Anliegerbeiträge), Instandhaltungskosten, Reparaturkosten, Ansparen der Instandhaltungsrücklage für größere Reparaturen.

Eigentum teurer als Miete

Durch Erwerb der eigenen Wohnung kann man den Mehrbelastungen durch steigende Betriebskosten nicht aus dem Weg gehen. Der Eigentümer muss nämlich - wie der Mieter - die Betriebskosten und Heizungskosten ebenfalls bezahlen. Zusätzlich muss er aber auch für evtl. Sanierungs- und Modernisierungskosten aufkommen. Außerdem kommen die vorgenannten **zusätzlichen** Kosten hinzu.





Die sechs Risiken der Wohnungseigentümer

1. Risiko

Das **größte finanzielle Risiko** für Wohnungseigentümer liegt darin, dass sie sich neben den Reparaturen in der eigenen Wohnung auch anteilig an den Reparaturen und Instandhaltungen des gesamten Hauses beteiligen müssen (Gemeinschaftseigentum).

Wegen des schlechten Zustandes vieler Gebäude - gerade diese Wohnungen sollen ja vorrangig an Mieter verkauft werden - sollte man sich unbedingt vorher ein Bild über den Instandsetzungsbedarf machen. Da viele Mängel und künftig zu erwartende Schäden (z.B. Rohrleitungen, Mauerwerk, Kamine, Außenwände in Tafelbauweise) für den Laien kaum erkennbar sind, ist es ratsam, einen Bausachverständigen heranzuziehen.

Deshalb: Finger weg von unsanierten Häusern oder Wohnungen. Kaufen Sie nicht die „Katze im Sack“! Vorsicht aber auch bei teil- oder grundsanierten Angeboten. Auch hier muss ein objektiver Sachverständiger prüfen, ob seriös und umfassend saniert worden ist.

2. Risiko

Mit dem Kauf Ihrer Wohnung sind Sie gebunden. Wenn Sie aus persönlichen oder beruflichen Gründen umziehen müssen, ist fraglich, ob Sie Ihre Wohnung überhaupt verkaufen können und wenn ja, zu welchem Preis.

3. Risiko

Der Einzelne hat kaum Einfluß darauf, wann welche Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen

durchgeführt werden. Bei einem Defekt muss natürlich sofort ein Reparaturauftrag erteilt werden. Aber auch dann, wenn Versorgungsleitungen saniert werden müssen, gibt es kein Vetorecht des Einzelnen. Über solche Maßnahmen wird mit Mehrheit abgestimmt und Sie müssen sich unabhängig von Ihren finanziellen Möglichkeiten beteiligen.

Das kann zu einem finanziellen Fiasko für den Wohnungseigentümer werden, der seine ganzen Ersparnisse für den Kauf der eigenen vier Wände ausgegeben hat und sich bis über beide Ohren verschuldet hat.

4. Risiko

Sie wollen eine Modernisierung Ihrer Wohnung bzw. des Hauses durchsetzen, z.B. eine Modernisierung der Heizung und Wärmedämmung der Außenwände. Im Gegensatz zu Reparaturen kann hier schon ein Viertel der Miteigentümer diese Maßnahmen mit ihrem Vetorecht blockieren. Das kann selbst für Arbeiten in der eigenen Wohnung gelten, wenn dadurch das Gemeinschaftseigentum oder Rechte von Miteigentümern betroffen werden.

Wollen Sie also Ihre Wohnung nur dann kaufen, wenn Sie auch die Garantie für eine Modernisierung haben, dann müssen Sie darauf achten, dass diese Modernisierung bereits in der sogenannten Teilungserklärung für das Haus genau festgelegt ist.

5. Risiko

Die Kostenanteile derjenigen Eigentümer, die Gemeinschaftskosten (z.B. eine Reparatur am Dach oder an der Heizung) nicht zahlen können, müssen zunächst die anderen Eigentümer mit tragen, denn die Handwerker wollen in jedem Fall ihr Geld.

Dem Wohnungseigentümer, der mit Zahlungsverpflichtungen an die „Gemeinschaftskasse“ im Rückstand ist, droht im schlimmsten Fall sogar Entzug und Zwangsversteigerung seiner Wohnung.

6. Risiko

Die zur Finanzierung des Kaufpreises und der Nebenkosten aufgenommenen Kredite haben meist nur für eine begrenzte Zeit einen festen Zinssatz. Danach kann der Zins und damit auch die Belastung steigen (allerdings auch sinken). Im übrigen können auch persönliche Veränderungen (Arbeitslosigkeit, nötiger Wohnortwechsel ...) einen Strich durch die Finanzkalkulation machen.





Der Eigentümer ist nicht „Herr im Hause“

In der eigenen Wohnung droht dem Eigentümer zwar keine Kündigung und keine Mieterhöhung, aber er ist nicht „Herr im Haus“. Das Recht, über die Benutzung, Verwaltung und über Änderungen am Gemeinschaftseigentum zu bestimmen, muss er sich mit allen anderen Eigentümern teilen. Hierzu gibt es die Eigentümerversammlung, wo jeder Eigentümer Stimmrecht hat.

Ein **Mehrheitsbeschluß** ist erforderlich, wenn Verwaltungsmaßnahmen beschlossen werden. Das sind z.B.:

- Durchführung von Reparaturen.
- Benutzung von Gemeinschaftseinrichtungen (Fahrradkeller, Pkw-Abstellplätze, Waschküche etc.).
- Abschluß von Versicherungen.
- Zahlungen für die Instandhaltungsrücklage.
- Bestellung des Verwalters.
- Regelungen der Hausordnung.

Ein **einstimmiger** Beschluss ist erforderlich für:

- Bauliche Veränderungen am Haus (Bei Modernisierungen reicht eine Dreiviertel-Mehrheit).
- Verfügungen über das gemeinschaftliche Eigentum (z.B. Vermietung einzelner Kfz-Abstellplätze).
- Um- oder Anbauten bei einzelnen Wohnungen (z.B. Balkonverglasung, Sonnenschutzmarkisen oder -rollen, isolierverglaste Fenster).

Die Beispiele zeigen, dass auch Veränderungen an der einzelnen Wohnung zum Teil nur mit Zustimmung aller anderen Eigentümer erlaubt sind, wenn dadurch das gemeinschaftliche Eigentum (z.B. die Hausfassade) mit betroffen ist.

Dieses Merkblatt ersetzt keine Rechtsberatung. Vor Befolgung der Hinweise sollten Sie unbedingt rechtlichen Rat einholen. Der BERLINER MIETERVEREIN e.V. steht Ihnen dabei gern zur Verfügung.

Wenn Sie Mieter bleiben wollen

Mieterschutz

in „umgewandelten“ Wohnungen

Was geschieht, wenn der Mieter nicht kaufen will oder kann und ein anderer die Wohnung erwirbt? Aus Angst sollten Sie nicht kaufen.

Auch dann sind die Mieter nicht schutzlos: Der abgeschlossene Mietvertrag gilt weiter. Der Erwerber wird dann automatisch Vermieter zu den Bedingungen des alten Mietvertrags. Es muss auch kein neuer Vertrag unterschrieben werden!

Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte unserem Info Nr. 27.

Allgemeiner Kündigungsschutz

Natürlich gilt der allgemeine Kündigungsschutz auch für vermietete Eigentumswohnungen, d.h., der Eigentümer muss grundsätzlich die Kündigungsfristen einhalten und er muss einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund haben. Wichtig: Eine beabsichtigte Mieterhöhung ist kein Kündigungsgrund.

Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte unseren Infos Nr. 23 und Nr. 120.

Zusätzliche Kündigungssperrfrist

Nach der Umwandlung gilt in den Ländern Berlin und Brandenburg eine Kündigungssperrfrist für Eigenbedarfskündigungen von drei Jahren (in Berlin beträgt die Frist sogar zehn Jahre). Die Kündigungssperrfrist beginnt mit der Eintragung des Erwerbers im Grundbuch. Eine vor Ablauf der Sperrfrist ausgesprochene Eigenbedarfskündigung ist unwirksam. Danach gelten die allgemeinen Kündigungsvoraussetzungen und die Sozialklausel.

Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte unserem Info Nr. 26.

Keine freie Mieterhöhung

Ein neuer Vermieter darf die Miete nur im Rahmen der Gesetze erhöhen.

Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte unseren Infos Nr. 19, Nr. 20, und Nr. 160.

Sonderschutz für Sozialmieten

Mieter von Sozialwohnungen, brauchen auch nach einer Umwandlung nur die gesetzliche Kostenmiete zu zahlen.

Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte unseren Infos Nr. 84 und Nr. 103.

