

Infodienst 07/2011

Verkauf der Wohnung Umwandlung in Wohnungseigentum

Immer mehr Kapitalgesellschaften drängen auf den deutschen Wohnungsmarkt. Gern werden gleich ganze Wohnungsbaugesellschaften komplett eingekauft. Ziel dieser Unternehmensgruppen ist es, so schnell wie möglich Kapital aus den Grundstücken zu ziehen,

Nicht jeder Mieter hat soviel Geld um sich sein eigenes Haus kaufen zu können. Auch die Schaffung weiterer Eigenheimsiedlungen an den Stadträndern ist aus ökologischen Gründen nicht wünschenswert.

Auch die Forderungen des Arbeitsmarktes nach flexiblen und nicht ortsgebundenen Arbeitskräften setzt das Vorhandensein von Mietwohnungen in ausreichender Stückzahl voraus.

Mieter gehören zur Gruppe der Verbraucher. Neben den allgemeinen Verbraucherschutzgesetzen wie z.B. dem Haustürwiderrufgesetz gibt es für Wohnungsmieter zusätzlich weitere Schutzgesetze.

Wird ein Miethaus oder eine ganze Wohnungsbaugesellschaft verkauft, so tritt der Erwerber in die bestehenden Mietverträge kraft Gesetzes ein. Dabei erlangt der Käufer die Vermieterstellung erst mit Eintragung im Grundbuch. Deshalb sollte der Mieter als Verbraucher vor Abschluss von Verträgen mit Vermietern auch überprüfen, ob diese Personen im Grundbuch eingetragen sind. Anderenfalls könnte es später ein schlimmes Erwachen geben.

Im bestehenden Mietvertrag braucht sich der Mieter grundsätzlich keine Sorgen machen, wenn er von dem Berechtigten die Wohnung angemietet hat. Da die Kapitalgesellschaften schnellstmöglich Rendite aus den Grundstücken ziehen wollen, werden verschiedene Vorgehens-

weisen praktiziert. Beliebte ist, zunächst den Mietern so schnell wie möglich eine Mieterhöhung zu schicken. Dies passiert auch in den Fällen, wo die Kapitalgesellschaften im Kaufvertrag zugesichert hatten, zunächst auf Mieterhöhungen begrenzt zu verzichten. Auch hier sollte der Mieter zunächst überprüfen, ob der Erwerber bereits im Grundbuch eingetragen ist und damit die Vermieterstellung erworben hat.

Eine ebenso beliebte Methode ist die Umwandlung des Mietshauses in Eigentumswohnungen welche dann einzeln den jeweiligen Mietern oder Dritten zum Kauf angeboten werden.

Auch hier gilt es nichts zu überstürzen. Kaufen sollte man sowieso nur von der Person, welche im Grundbuch eingetragen ist.

Die Umwandlung in Eigentumswohnungen berechtigt den Vermieter auch nicht zur Kündigung des Mietverhältnisses. In einigen Städten Deutschlands gibt es so genannte Sperrfristzonen. Der Vermieter darf dann erst viele Jahre nach dem Eigentumserwerb erstmals eine Kündigung geltend machen.

Zum anderen steht den Wohnungsmietern ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu. Dieses beinhaltet, dass der Mieter auch nach Verkauf der Wohnung an einen Dritten das Recht hat in diesen Kaufvertrag einzutreten. Damit wird der ursprüngliche Kaufvertrag mit dem Dritten unwirksam.

Wie die Praxis zeigt, ergibt sich daraus ein Vorteil für den Mieter als Verbraucher.

Denn es gibt nicht zuviel Interessenten welche bewohnte Eigentumswohnungen erwerben wollen. Die Verkäufer kommen dann in die Zwangslage, die Wohnung

zu einem billigeren Preis anbieten zu müssen. Wird also der Kaufvertrag mit dem Dritten zu einem billigeren Preis vereinbart, so kann der Mieter diesen billigeren Preis auch für sich beanspruchen, nachdem er das erste Veräußerungsangebot des Vermieters ausgeschlagen hatte.

Da Kaufverträge über Grundstücke oder Eigentumswohnungen notariell geschlossen werden müssen, senden üblicherweise die Notare die mit einem Dritten abgeschlossenen Kaufverträge über die Wohnung dem betroffenen Mieter zur Kenntnis zu. Erst ab Kenntnis des genauen und vollständigen Kaufvertrages läuft dann die zweimonatige Überlegungsfrist des Mieters.

Dritte kaufen vermietete Eigentumswohnungen normalerweise als Kapitalanlage und nur in den seltensten Fällen um Eigenbedarf geltend zu machen. Letzteres kommt in Gebieten mit Wohnungsmangel vor. Der Mieter könnte die gesetzliche Überlegungszeit daher auch dazu nutzen um mit dem Dritten in Kontakt zu treten. Der Mieter könnte mit dem Dritten dann einen Vertrag darüber schließen, dass der Dritte auf die Ausübung der Kündigung wegen Eigenbedarf verzichtet und der Mieter im Gegenzug erklärt, dass er von seinem gesetzlichen Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machen wird. Eine solche Vereinbarung schafft Rechtssicherheit für beide Seiten.