

Das Merkblatt Nr. 31: Bei Umwandlung in Wohnungseigentum: Kaufen oder Mieter bleiben

Aus Angst, die Wohnung zu verlieren, muss kein Mieter sie kaufen. Angst ist ein schlechter Ratgeber. (Über den Mieterschutz bei Umwandlung informiert Sie unser Merkblatt 4 - Umwandlung in Wohnungseigentum.)

Auf der anderen Seite kann es gute Gründe für den Wohnungskauf geben. Vor einer Entscheidung sollten Mieter deshalb ganz nüchtern Vor- und Nachteile eines Wohnungskaufs prüfen:

- Wie teuer ist die Wohnung? Neben dem Kaufpreis müssen noch Notar- und Gerichtskosten sowie Grunderwerbssteuer einkalkuliert werden.
- Wie teuer wird die Finanzierung? Wenn möglich, sollten mehrere Finanzierungsangebote von verschiedenen Geldinstituten eingeholt werden. Oder Sie nehmen die Finanzierungsberatung der Verbraucher-Zentrale in Anspruch. Wichtig sind zum Beispiel Fragen nach dem Effektiv-Zins und nach der Dauer der Zinsvereinbarung.
- Vorsicht vor Rechenkünstlern! Oft werden Steuerspareffekte eingerechnet, um den Kauf schmackhaft zu machen. Aber nicht jeder Mieter ist Spitzenverdiener und zahlt den Höchststeuersatz. Entscheidend ist, ob der für den einzelnen richtige Steuersatz dem Angebot zugrunde gelegt wird und ob von einer realistischen Einkommensentwicklung ausgegangen wird.
- Geschenke gibt es nicht! Wer vorgibt, besonders preiswert zu verkaufen, verkauft meist "die Katze im Sack". Der nicht sanierte Altbau kann heute vielleicht günstig gekauft werden, morgen sind aber unzählige und teure Reparaturen und Modernisierungen fällig. Die zahlt der Wohnungseigentümer.
- Auch Eigentümer zahlen Betriebskosten. Und zwar die gleichen Kosten wie Mieter. Hinzu kommen aber noch Verwaltungskosten, Anliegerbeiträge, Instandhaltungs- und Reparaturkosten.
- Vorsicht Nachbarn! Ihre Nachbarn sind die anderen Wohnungseigentümer des Hauses. Und mit denen müssen Sie zukünftig in vielen Fragen zusammenarbeiten. Modernisierungsmaßnahmen im Haus müssen einstimmig von allen Wohnungseigentümern beschlossen werden. Der einzelne Wohnungseigentümer kann sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen blockieren. Reparaturarbeiten können dagegen mit der Mehrheit der Wohnungseigentümer beschlossen werden. Die Mehrheit der Eigentümer legt somit auch fest, mit welchem Kostenaufwand repariert wird. Auch sonst kann der unterschiedliche Geldbeutel der Wohnungseigentümer eine Rolle spielen. Ist eine größere Reparatur, zum Beispiel am Dach, notwendig und kann ein Eigentümer seinen Anteil nicht zahlen, müssen zunächst einmal die anderen Eigentümer für ihn einspringen, denn die Dachdecker wollen in jedem Fall ihr Geld.

Mehr über Mieterrechte bei Umwandlung und weitere Tipps zum Thema "Kaufen oder Mieten" in der Aufklärungsbroschüre "**Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen / Privatisierung**", die Sie in der Geschäftsstelle des **Mieterbund Rhein-Ruhr** bestellen können.