



Pohnert

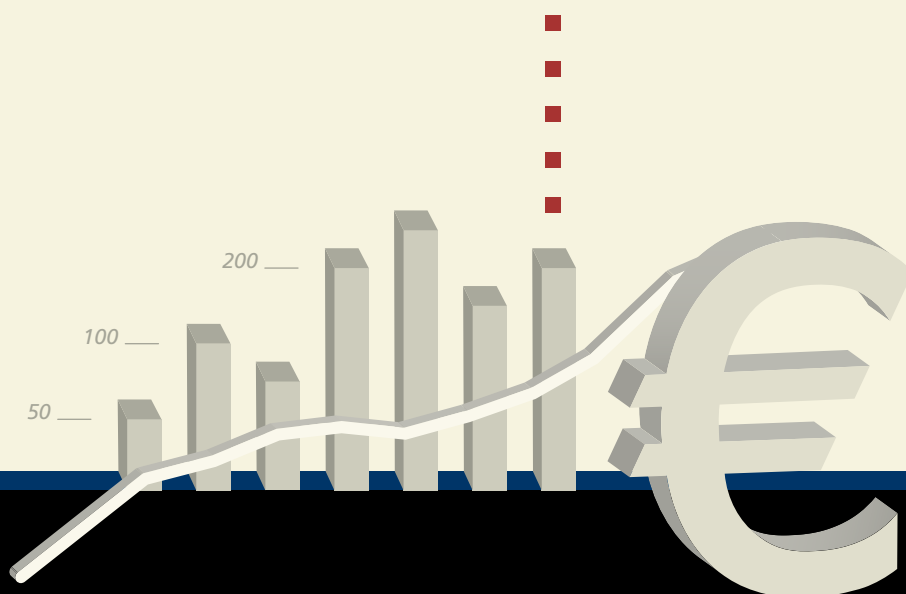
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen

## 2.1.2 Umwandlung von Miets- häusern in Eigentumswohnungen

Birgit Niemeyer

in:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen. Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung, hrsg. von Birger Ehrenberg, Wolf-Dieter Haase und Dagmar Joeris, Wiesbaden: Immobilien Zeitung, 8. Auflage 2015, S. 195-201



Dieses Dokument ist ein Auszug aus dem Buch „Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen. Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung“, hrsg. von Birger Ehrenberg, Wolf-Dieter Haase und Dagmar Joeris. Wiesbaden: Immobilien Zeitung, 8. Auflage 2015. Das Buch ist in gedruckter Form und als E-Book (PDF) als Ganzes sowie in Teilen erhältlich über [www.iz-shop.de](http://www.iz-shop.de).

8., erweiterte und neu bearbeitete Auflage Februar 2015

© 2015 IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden

Eine Beteiligung der **dfv'** Mediengruppe

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und der Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Lektorat: Thomas Hilsheimer

Umschlaggestaltung: Epiphan, Wiesbaden; Yvonne Orschel, Wiesbaden

Layout und Satz: Yvonne Orschel, Wiesbaden

Druck: Beltz Bad Langensalza

Print ISBN 978-3-940219-26-8

E-PDF ISBN 978-3-940219-28-2

## 2.1.2 Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen

Birgit Niemeyer

Wohnungsprivatisierung bezeichnet historisch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit dem Ziel, sie vorzugsweise sozialverträglich an Mieter, aber auch an Selbstnutzer (Leerwohnungen) und Kapitalanleger (kleinteilig) zu verkaufen. Letztendlich ist das Ziel der Wohnungsprivatisierung der Verkauf der Wohnung als Eigentumswohnung, egal ob sie selbst genutzt oder als Kapitalanlage erworben und vermietet wird. Insbesondere der Verkauf von Wohnraum im derzeitigen Verfügungsbestand von Wohnungsunternehmen an die Mieter (Mieterprivatisierung) wird als Wohnungsprivatisierung bezeichnet.

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist für den Investor, im Sprachgebrauch auch „Aufteiler“ genannt, eine besonders lukrative Variante im Geschäftsverkehr mit Wohnimmobilien, macht doch die Aufteilung eines Mietshauses in selbstständige Eigentumswohnungen einen Verkauf der einzelnen Wohnung möglich. Speziell die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Altbauten ist groß. Unter Berücksichtigung der Kosten für die Aufteilung in Wohneigentum (WEG) und ggf. erforderliche Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum liegt der erzielte Gewinn in der Regel um einiges höher als der Verkauf des Mehrfamilienhauses.

Eine Aufteilung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und damit die Begründung des Wohnungseigentums ist in den §§ 2 bis 9 Wohnungseigentumsgesetz geregelt. Die baulichen Voraussetzungen für eine Aufteilung in Wohnungseigentum müssen gegeben sein.

Die zuständige Baubehörde erteilt auf Antrag die Abgeschlossenheitsbescheinigung, welche wiederum Voraussetzung für die Eintragung des Wohnungseigentums in das Grundbuch ist. Auf der Basis der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird bei einem Notar die Teilungserklärung beurkundet und entsprechend beim Grundbuchamt eingereicht. Das ursprüngliche Grundbuch des Mietwohngebäudes wird geschlossen und es wird für jede Wohnung ein einzelnes Wohnungsgrundbuchblatt angelegt. Ist das Wohnungsgrundbuchblatt angelegt, können die Wohnungen an einzelne Erwerber verkauft werden.

Zu beachten ist, dass Mieter, die bereits vor der Umwandlung in Wohnungseigentum Mieter waren, ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 577 BGB für die angemietete Wohnung haben. Der Mieter hat außerdem einen erhöhten Kündigungsschutz gegenüber dem Käufer der Eigentumswohnung, das heißt, dieser darf das Mietverhältnis erst nach einer Sperrfrist von mindestens drei Jahren wegen Eigenbedarfs kündigen. Die Frist beginnt zu laufen, wenn der neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.