

## **Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen**

### **Was bedeutet Umwandlung?**

Unter Umwandlung versteht man die Aufteilung eines Mehrfamilienhauses in einzelne, tatsächlich und rechtlich gegeneinander abgeschlossene Wohnungen.

Die Umwandlung erfordert folgende, gesetzlich vorgeschriebene Schritte:

- Der Hauseigentümer muss bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen. Voraussetzung für deren Erteilung ist, dass die Wohnungen in sich baulich abgeschlossen sind.
- Er muss dem Grundbuchamt beim Amtsgericht einen Aufteilungsplan vorlegen, aus dem die vorgesehenen Eigentumswohnungen sowie die Gemeinschaftsräume und -einrichtungen genau ersichtlich sind.
- Schließlich wird für jede Eigentumswohnung ein eigenes Grundbuchblatt beim Grundbuchamt (Amtsgericht) angelegt.

### **Mietwohnung im sozialen Wohnungsbau**

Handelt es sich um Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau, benötigt der Eigentümer für die Umwandlung die ausdrückliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde.

Nach erfolgter Eintragung im Grundbuch können die Wohnungen einzeln veräußert werden.

### **Kann wegen einer (beabsichtigten) Umwandlung gekündigt werden?**

**Nein**, eine beabsichtigte oder auch vollzogene Umwandlung ist kein Kündigungsgrund.

### **Hat der Mieter ein Vorkaufsrecht?**

**Ja**. Wird die Mietwohnung umgewandelt und Wohnungseigentum begründet, hat der Mieter, der die Wohnung schon vor Umwandlung bewohnt, ein gesetzlich vorgeschriebenes Vorkaufsrecht, wenn die Wohnung nunmehr als Eigentumswohnung an einen Dritten veräußert werden soll.

**Wichtig:** Das Vorkaufsrecht des Mieters ist jedoch ausgeschlossen, wenn der Vermieter die Wohnung an einen Familienangehörigen oder an eine zu seinem Haushalt gehörende Person verkauft.

### **Was bedeutet Vorkaufsrecht?**

Das Vorkaufsrecht ermöglicht dem Mieter die Wohnung unter denselben Bedingungen zu kaufen, zu denen ein Erwerber die Wohnung vom Eigentümer kaufen möchte. Bei Ausübung des Vorkaufsrechts kann der Mieter zu den Bedingungen dieses Kaufvertrags erwerben.

Wenn allerdings der Käufer bereits im Grundbuch eingetragen wurde, kann die Eigentumsübertragung nicht rückgängig gemacht werden. Gegebenenfalls kann der Mieter Schadensersatz fordern, wenn sein Vorkaufsrecht missachtet wurde.

Ein gesetzliches Vorkaufsrecht entsteht nur nach Umwandlung und Verkauf von Wohnungen, nicht beim Verkauf eines Hauses.

### **Innerhalb welcher Frist muss das Vorkaufsrecht ausgeübt werden?**

Das Vorkaufsrecht muss innerhalb von **zwei Monaten**, bei Sozialwohnungen innerhalb von **sechs Monaten**, ausgeübt werden.

Die Frist beginnt mit Zugang der Mitteilung des Verkäufers oder des Dritten über den Inhalt des Kaufvertrages und der Unterrichtung des Mieters über sein Vorkaufsrecht. Das Vorkaufsrecht wird durch eine schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter ausgeübt, einer notariellen Beurkundung bedarf es nicht. Diese ist erst beim Erwerb nötig.

**Wichtig:** Auch wenn man nicht vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen will, sollte nicht vor Ablauf der Frist auf das Vorkaufsrecht verzichtet werden. Denn bei einem vorzeitigen Verzicht kann der Käufer schon früher in das Grundbuch eingetragen werden und die Kündigungssperrfrist endet schon zu einem früheren Zeitpunkt.

### Hat der Mieter bei der Umwandlung einen besonderen Kündigungsschutz?

**Ja.** Wohnt der Mieter schon vor der Umwandlung in der Mietwohnung, besteht zum Schutz des Mieters eine zusätzliche Kündigungssperrfrist von mindestens **drei Jahren**. Diese besagt, dass nach dem ersten Verkauf der Käufer einer solchen Wohnung dem Mieter frühestens drei Jahre nach dem Grundbucheintrag kündigen darf.

#### Kündigungssperrfrist in Hessen

In den hessischen Städten und Gemeinden Frankfurt am Main, Darmstadt, Wiesbaden, Kelsterbach, Rüsselsheim, Kronberg im Taunus, Oberursel/Ts, Maintal, Kelkheim/Ts., und Schwalbach am Taunus gilt seit dem 1. Januar 2010 eine Kündigungssperrfrist von 5 Jahren. Bislang galt für 12 hessische Städte und Gemeinden eine Kündigungssperrfrist von zehn Jahren. Für Bad Homburg v.d.H. und Bensheim, die aus der Verordnung herausfallen, gilt die gesetzliche Sperrfrist von drei Jahren.

Innerhalb dieser Kündigungssperrfrist ist eine Kündigung durch den Vermieter wegen Eigenbedarf oder fehlender wirtschaftlicher Verwertung ausgeschlossen.

Mieter, in den genannten Städten und Gemeinden, deren Wohnungen bis zum Stichtag 31. Dezember 2009 in Eigentum umgewandelt und veräußert wurden, sind nicht von der Neuregelung der Verordnung betroffen. Für sie gilt weiterhin die zehnjährige Kündigungssperrfrist. Als Zeitpunkt der Veräußerung gilt das Datum der Protokollierung des notariellen Kaufvertrages.

### SO NEHMEN SIE EINSICHT IN DAS GRUNDBUCH:

**Auskunft darüber, wer seit wann als Eigentümer Ihrer Wohnung in das Grundbuch eingetragen ist, bekommen Sie beim Grundbuchamt. Voraussetzung ist ein berechtigtes Interesse. Dies ist beispielsweise der Verkauf des Hauses oder die Umwandlung in Eigentumswohnungen.**

**Die mündliche Auskunft ist kostenfrei. Allerdings wird sie nur nach persönlicher Vorsprache erteilt. Hierzu müssen Sie Ihren Mietvertrag und den Personalausweis mitbringen.**

**Kopien des Grundbuches erhalten Sie gegen Kostenerstattung von ca. 10,00 Euro.**

**Das Grundbuchamt für Frankfurt am Main befindet sich im**

**Amtsgericht Frankfurt am Main  
Gerichtsgebäude A, 1 Stock  
Heiligkreuzgasse 34  
60313 Frankfurt am Main**

**Öffnungszeiten:**

**Mo bis Do 8.00 bis 16.30 Uhr  
Fr 8.00 bis 15.00 Uhr**

**Zuständig für die Katasterbezirke der Stadt Frankfurt am Main Griesheim, Höchst, Nied, Schwanheim, Sindlingen, Sossenheim, Unterliederbach, Zeilsheim und die Gemeinden des Main-Taunus-Kreises Diedenbergen, Eddersheim, Eschborn, Hattersheim, Hofheim, Kriftel, Langenhain, Lorsbach, Marxheim, Niederhofheim, Niederhöchstadt Oberliederbach, Okriftel, Sulzbach, Wallau und Wildsachsen ist das**

**Grundbuchamt Frankfurt am Main  
Außenstelle Höchst  
Zuckschwerdtstraße 58  
65925 Frankfurt am Main**

**Öffnungszeiten:**

**Mo bis Fr 8.00 bis 12.00 Uhr**

Stand: November 2010

**Dieses Merkblatt ersetzt keine persönliche und individuelle Rechtsberatung. Die Juristen des DMB Mieterschutzvereins Frankfurt am Main e.V. beraten Sie gerne!**