

## 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:

- Hauseigentümer\*innen müssen bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen. Voraussetzung für deren Erteilung ist, dass die Wohnungen in sich baulich abgeschlossen sind.
- Dazu muss dem Grundbuchamt beim Amtsgericht einen Aufteilungsplan vorgelegt werden, 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, benötigen Eigentümer\*innen 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.

### Haben Mieter\*innen ein Vorkaufsrecht?

**Ja.** Wird die Mietwohnung umgewandelt und Wohnungseigentum begründet, haben Mieter\*innen, die 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 von Mieter\*innen ist jedoch ausgeschlossen, wenn Vermieter\*innen die Wohnung an einen Familienangehörigen oder an eine zu seinem Haushalt gehörende Person verkauft.

### Was bedeutet Vorkaufsrecht?

Das Vorkaufsrecht ermöglicht Mieter\*innen die Wohnung unter denselben Bedingungen zu kaufen, zu denen ein Erwerber die Wohnung von Eigentümer\*innen kaufen möchte. Bei Ausübung des Vorkaufsrechts können Mieter\*innen zu den Bedingungen dieses Kaufvertrags erwerben.

Wenn allerdings Käufer\*innen bereits im Grundbuch eingetragen wurden, kann die Eigentumsübertragung nicht rückgängig gemacht werden. Gegebenenfalls können Mieter\*innen Schadensersatz fordern, wenn das 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 von Verkäufer\*innen oder des Dritten über den Inhalt des Kaufvertrages und der Unterrichtung von Mieter\*innen über sein/ihr Vorkaufsrecht. Das Vorkaufsrecht wird durch eine schriftliche Erklärung gegenüber Vermieter\*innen 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.

## **Haben Mieter\*innen bei der Umwandlung einen besonderen Kündigungsschutz?**

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

### **Kündigungssperrfrist in Hessen**

Für in Eigentum umgewandelte Mietwohnungen gilt in Hessen für 49 Gemeinden eine verlängerte Kündigungsbeschränkung von **fünf bzw. acht Jahren** in Abhängigkeit vom Datum der Veräußerung des Wohnungseigentums. Für Frankfurt am Main gilt eine Kündigungsbeschränkung von fünf Jahren, wenn das Wohnungseigentum vor dem 1. September 2019 veräußert wurde. Eine verlängerte Kündigungsfrist von acht Jahren gilt, wenn das Wohnungseigentum nach dem 31. August 2019 veräußert wurde. Diese Verordnung ist am 26.11.2020 in Kraft getreten und gilt für fünf Jahre bis zum 25.11.2025.

Innerhalb dieser Sperrfrist ist eine Kündigung durch Vermieter\*innen wegen Eigenbedarf oder fehlender wirtschaftlicher Verwertung ausgeschlossen.

### **Milieuschutz**

In Frankfurt gelten für bestimmte Stadtgebiete Erhaltungssatzungen. Ziel der Erhaltungssatzungen ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. In diesen sogenannten Milieuschutzgebieten hat die Stadt die Möglichkeit, ein Gebäude zu kaufen, indem sie das sogenannte „Vorkaufsrecht“ ausübt oder ersatzweise mit dem Käufer des Hauses eine Abwendungsvereinbarung abschließen. Zum anderen kann die Stadt in Milieuschutzsatzungen festlegen, welche Baumaßnahmen erlaubt sind und welche die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährden und deshalb untersagt werden.

## **Einsichtnahme ins Grundbuch:**

Auskunft darüber, wer seit wann als Eigentümer Ihrer Wohnung in das Grundbuch eingetragen ist, bekommen Sie beim Grundbuchamt.

Die Auskunft und die reine Einsichtnahme sind kostenfrei. Allerdings ist dazu eine persönliche Vorsprache erforderlich. Hierzu müssen Sie Ihren Mietvertrag und den Personalausweis mitbringen.

Die Gebühren für einen Grundbuchauszug belaufen sich auf:

10,00 Euro für einen einfachen Grundbuchauszug

20,00 Euro für eine beglaubigte Abschrift

### **Grundbuchamt Frankfurt am Main:**

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

Sprechzeiten:

Mo bis Fr 8:00 bis 12:00 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

**Für eine individuelle Rechtsberatung können Sie gerne einen Beratungstermin beim DMB Mieterschutzverein Frankfurt vereinbaren.**

### **Kontakt:**

DMB Mieterschutzverein Frankfurt/Main e.V.  
Eckenheimer Landstraße 339  
60320 Frankfurt  
Tel. 069 5601057-0  
E-Mail [info@msv-frankfurt.de](mailto:info@msv-frankfurt.de)

Stand: 26.11.2020