

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 Kündigungsfrist 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 nur noch Kündigungssperrfrist von 5 Jahren. Diese Frist hat die hessische Landesregierung bis Ende 2019 verlängert. Für Bad Homburg v.d.H. und Bensheim gilt seit dem 1. Januar 2010 der gesetzliche Kündigungsschutz.

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

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

Einsichtnahme ins Grundbuch:

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

Die 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. 18,00 Euro.

Grundbuchamt Frankfurt am Main:

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

Sprechzeiten:

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

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