

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Stand 5/2020

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.

Mietwohnungen 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 eine 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 Kaufvertrages 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 oder einem weiteren Verkauf der Wohnung.

Innerhalb welcher Frist muss das Vorkaufsrecht ausgeübt werden?

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

Mieterbund Wiesbaden
und Umgebung e.V.
Mitglied im
DEUTSCHEN MIETERBUND

Vorsitzender:
Helmut Domann

Geschäftsführerin:
Eva-Maria Winkelmann

Adelheidstraße 70
65185 Wiesbaden

Tel.: 0611 7165470
Fax: 0611 71654779

www.mieterbund-wiesbaden.de
info@mieterbund-wiesbaden.de

Postbank
IBAN: DE28 5001 0060 0107 7206 02
BIC: PBNKDEFF
Nassauische Sparkasse
IBAN: DE80 5105 0015 0100 0319 22
BIC: NASSDE55

Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE92ZZZ00000185717

Vereinsregister-Nr. 1105
Amtsgericht Wiesbaden

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

Für in Eigentum umgewandelte Mietwohnungen gilt in vielen Gemeinden eine verlängerte Kündigungsbeschränkung von **acht Jahren**.

Bitte erkundigen Sie sich beim Mieterbund-Verein, welche Kündigungsbeschränkung für Sie gilt

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

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. Über die Höhe erhalten Sie Auskunft beim jeweiligen Grundbuchamt.

**Grundbuchamt
Amtsgericht Wiesbaden
Justizzentrum
Mainzer Straße 124
65189 Wiesbaden**

Für eine individuelle Rechtsberatung können Sie gerne einen Beratungstermin beim Mieterbund Wiesbaden vereinbaren.

Kontakt:

Mieterbund Wiesbaden und Umgebung e.V.
Adelheidstraße 70
65185 Wiesbaden

Telefon: 0611-7165470
Fax: 0611-71654779

www.mieterbund-wiesbaden.de
info@mieterbund-wiesbaden.de