

Das Merkblatt Nr. 4: Umwandlung in Wohnungseigentum - 12 wichtige Antworten für Mieter

Die Umwandlung und der Verkauf einer vermieteten Wohnung bedeuten für viele Mieter große Sorge um den Erhalt des "Daches über dem Kopf". Die Ängste sind berechtigt, da unser "sozialer Rechtsstaat" es zulässt, dass man eine Wohnung kauft und den Mieter hinaussetzt, um selbst einzuziehen. An dieser Tatsache führt alles Schönreden nicht vorbei!

Trotzdem: Als Mieter sind Sie nicht schutzlos. Sie müssen sich allerdings über Ihre Rechte informieren und bereit sein, um Ihre Wohnung zu kämpfen. Dazu die nachstehenden Antworten auf die wichtigsten Fragen:

1. Was bedeutet Umwandlung?

Unter Umwandlung versteht man die Aufteilung eines Mehrfamilienhauses in einzelne, tatsächlich und rechtlich gegeneinander abgeschlossene Wohnungen. Die tatsächliche (=baurechtliche) Abgeschlossenheit wird vom Bauamt geprüft. Dieses erteilt dem Eigentümer eine Abgeschlossenheitsbescheinigung. Die eigentliche Umwandlung erfolgt dann im Grundbuchamt (Amtsgericht), das für jede Wohnung ein eigenes Grundbuchblatt anlegt. Danach können die Wohnungen einzeln verkauft werden.

2. Kann wegen der beabsichtigten Umwandlung gekündigt werden?

Nein, die Umwandlung als solche stellt keinen Kündigungsgrund dar. Der Vermieter kann ja nur kündigen, wenn er einen gesetzlichen berechtigenden Grund hat.

3. Muss ich Kaufinteressenten in meine Wohnung lassen?

Grundsätzlich ja. Aber nicht beliebig oft und zu beliebiger Tageszeit. Mehr als einmal pro Woche kann eine Besichtigung nicht verlangt werden. Auf die Belange berufstätiger Mieter muss Rücksicht genommen werden. Sofern Ihnen ein vorgeschlagener Termin nicht passt, können Sie einen Ausweichtermin vorschlagen. Unangemeldet erscheinende "Besucher" brauchen Sie nicht hereinzulassen. Näheres entnehmen Sie bitte unserem Merkblatt Nr. 5 "Richtiges Verhalten bei Wohnungsbesichtigungen".

4. Was muss ich bei einer Besichtigung beachten?

Das Wichtigste: unterschreiben Sie unter keinen Umständen irgendetwas!! Keine Vereinbarung oder Zusage ist so dringend, dass Sie nicht vorher die Beratung des Mieterverein zu Hamburg einholen könnten. Weisen Sie auf Mängel der Wohnung und des Hauses hin, ferner auf etwaige Einbauten, die Sie selbst vorgenommen oder bezahlt haben. Mancher Kaufinteressent lässt sich dadurch abschrecken, dass Sie auf Ihre Mitgliedschaft im Mieterverein hinweisen und erklären, dass Sie auf keinen Fall bereit sind, freiwillig auszuziehen.

5. Welche Rechte hat der Käufer der Wohnung?

Zunächst einmal muss er als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen werden. Erst in diesem Moment wird er Ihr Vermieter und kann Ihnen gegenüber Vermieterrechte ausüben. Dies gilt insbesondere für Mieterhöhungen und Modernisierungsmaßnahmen. Wichtig: es braucht kein neuer Mietvertrag abgeschlossen zu werden, der alte gilt weiter!

6. Kann der Käufer der Wohnung das Mietverhältnis kündigen?

Grundsätzlich ja, aber er muss einen gesetzlichen berechtigenden Grund haben. Hier kommt praktisch nur der sog. Eigenbedarf in Betracht. Dieser muss aber in einer Kündigung umfassend und nachvollziehbar begründet werden.

7. Kann der Käufer denn sofort kündigen?

Nein, es sei denn, Sie zahlen Ihre Miete nicht oder begehen schwere Vertragsverstöße. Aber: Wegen Eigenbedarfs kann er erst einmal nicht kündigen. Hierfür besteht eine gesetzliche Sperrfrist von 3 Jahren, in Hamburg und anderen Gemeinden mit durch Landesverordnung festgestelltem Wohnungsmangel sogar 10 Jahre. Auch eine Kündigung wegen Verhinderung einer "angemessenen wirtschaftlichen Verwertung" ist während der 10-Jahres-Frist ausgeschlossen. (Diese Sperrfristen gelten aber nur, wenn das Mietverhältnis schon vor Umwandlung und Verkauf bestand. War die Wohnung bei Mietbeginn schon eine Eigentumswohnung, gibt es keine besondere Schutzfrist, sondern nur die allgemeine Kündigungsfrist).

8. Und wenn ich nun eine Kündigung erhalte?

Dann bitte keine Panik! Lassen Sie sich bitte einen Beratungstermin beim **Mieterbund Rhein-Ruhr** geben. Ihr Berater prüft dann eingehend, ob die Kündigung überhaupt wirksam ist, insbesondere ob noch eine Kündigungssperre besteht (siehe Ziffer 7).

9. Und wenn die Kündigung in Ordnung ist ?

Auch dann müssen Sie nicht unbedingt ausziehen. In Härtefällen kann der Kündigung widersprochen und eine Verlängerung des Mietverhältnisses verlangt werden. Als Härtefälle sind anerkannt: Alter,

Krankheit, Verwurzelung in der Wohngegend, Schwangerschaft und andere persönliche Gründe, die einem Umzug entgegenstehen. Je nach dem kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses für bestimmte oder sogar auf unbestimmte Dauer verlangt werden.

10. Gibt es einen Schutz, wenn derartige Härtegründe nicht vorliegen?

Ja. Auch das *Fehlen von angemessenem Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen* ist ein gesetzlicher Härtegrund, der angesichts der Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt zu einer Verlängerung des Mietverhältnisses führen kann. Weiterhin besteht die Möglichkeit, eine Räumungsfrist zu verlangen. Dies gilt auch im Fall eines Räumungsprozesses. Sie brauchen also keinesfalls zu befürchten, ohne eine neue Wohnung plötzlich auf der Straße zu stehen.

11. Ist es ratsam, die Wohnung selbst zu kaufen?

Wenn Ihre Wohnung umgewandelt und verkauft wird, haben Sie ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Wenn Sie Ihre Wohnung kaufen, brauchen Sie natürlich keine Angst vor einer Kündigung zu haben. Andererseits müssen Sie daran denken, dass Sie für viele Jahre eine höhere monatliche Belastung tragen müssen. Ferner haften Sie für alle Reparaturen an Ihrer Wohnung und am Haus (Dach, Zentralheizung!). Ihre Mobilität ist u.U. eingeschränkt (Versetzung, Ärger mit Nachbarn). Diese Risiken müssen gegenüber dem Vorteil des sicheren Wohnens abgewogen werden (s. DMB-Broschüre "Kaufen oder Mieten?"). Keinesfalls sollten Sie vorzeitig auf das Vorkaufsrecht verzichten, auch wenn Sie nicht beabsichtigen, die Wohnung zu kaufen. Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt 2 Monate und beginnt zu laufen, sobald der Mieter Kenntnis vom Inhalt des Kaufvertrags erhält.

12. Gelten für Sozialwohnungen besondere Schutzrechte?

Ja, Mieter von Sozialwohnungen sind für die Dauer der Sozialbindung vor Eigenbedarfskündigungen geschützt. Auch ihnen steht das Vorkaufsrecht zu (siehe Ziffer 11).

TIPP: Drucken Sie dies Merkblatt aus und verteilen Sie es im Haus. Sie können es auch, zusammen mit anderen Merkblättern zum Thema Wohnungsverkauf, beim *Mieterbund Rhein-Ruhr* anfordern.