

## Das Merkblatt Nr. 28: Umwandlung - 10 Tipps gegen Spekulanten

1. Wichtigster Grundsatz: **nicht bange machen lassen!** Treten Sie gegenüber Umwandlern, selbsternannten Mieterberatern, Kaufinteressenten selbstbewusst auf. Unterschreiben Sie nichts ohne vorherige Beratung. Gehen Sie an die Öffentlichkeit, indem Sie über Ihre Erfahrungen bei der Umwandlung berichten. Hängen Sie Protestplakate in die Fenster.
2. Blocken Sie **Besichtigungen** Ihrer Wohnung nach Möglichkeit ab. Lassen Sie niemanden unangemeldet herein. Nur Ihr Vermieter hat das Recht, die Wohnung zu betreten oder Dritte hierzu zu bevollmächtigen. Als Mitglied im **Mieterbund Rhein-Ruhr** können Sie veranlassen, dass Terminabsprachen ausschließlich über den Verein erfolgen. Sprechen Sie Ihren Berater darauf an. Tipps zum richtigen Verhalten bei Besichtigungen enthält unser [Merkblatt Nr. 3 a](#).
3. Erteilen Sie den Umwandlungsfirmen und ihren Mitarbeitern **"Telefonverbot"**, dann hat niemand Sie wegen Besichtigungsterminen, Kaufangeboten, Umzugsprämien anzurufen.
4. Bei Besichtigungen durch Kaufinteressenten weisen Sie auf **Mängel und Nachteile der Wohnung** und des Hauses sowie auf Ihre Mitgliedschaft im Mieterverein hin. Geben Sie keine persönlichen Daten preis, führen Sie keine Verhandlungen, machen Sie deutlich, dass Sie entschlossen sind, um Ihre Wohnung zu kämpfen. Fremde, die Sie im Haus antreffen, sprechen Sie an, was sie hier zu suchen haben.
5. Die Besichtigung durch Mitarbeiter des **Bezirksamts**, die die "Abgeschlossenheit" der Wohnung prüfen (Voraussetzung für die Umwandlung), müssen Sie dulden. Die rechtzeitige Anmeldung muss über den Vermieter/Hausverwalter erfolgen.
6. Sprechen Sie sich innerhalb des Hauses ab und **unterstützen Sie sich gegenseitig** bei Wohnungsbesichtigungen. Notieren Sie alle Vorkommnisse im Verlauf von Umwandlung und Verkauf. Halten Sie Namen von Anrufern und Besuchern fest. Lassen Sie Freunde als angebliche Kaufinteressenten bei den Umwandlern anrufen. Geben Sie alle Informationen an den **Mieterbund Rhein-Ruhr** weiter.
7. Behalten Sie Ihre **Böden und Kellerräume** im Auge, ebenso den Trockenboden. Hier hat sich kein Fremder unangemeldet herumzutreiben.
8. Verzichten Sie nicht auf Ihr **gesetzliches Vorkaufsrecht**, auch wenn Sie nicht vorhaben, die Wohnung zu kaufen. Sie können sogar das Vorkaufsrecht ausüben und die dadurch erworbenen Rechte an einen Dritten (z.B. Verwandten) abtreten, der die Wohnung kaufen möchte.
9. Denken Sie an die gesetzlichen Sperrfristen für **Eigenbedarfskündigungen**. Verpflichten Sie sich nicht voreilig zum Auszug. Auch bei hoher Entschädigung ist ein Umzug fast immer ein Verlustgeschäft. Und: wer verschafft Ihnen fristgerecht eine neue Wohnung?
10. Unterschreiben Sie keinen neuen **Mietvertrag**, wenn die Wohnung verkauft ist; der alte gilt weiter. Wenn angebliche neue Vermieter/Verwalter die Miete verlangen, zahlen Sie sie nicht ungeprüft dorthin. Solange Unklarheit besteht, wem die Miete zusteht, können Sie sie gefahrlos einbehalten und erst einmal den Mieterverein fragen.

**TIPP: Drucken Sie dies Merkblatt aus und verteilen Sie es im Haus.** Sie können es auch, zusammen mit anderen Merkblättern zum Thema Wohnungsverkauf, beim Mieterverein zu Hamburg anfordern.