

umwandlung von mietwohnungen in eigentumswohnungen

info 13

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist eine besonders lukrative Variante des Geschäfts mit der Wohnungsnot. „Umwandlung“ bedeutet: Aufteilung eines Mietshauses in selbstständige Eigentumswohnungen. Diese können dann einzeln verkauft werden. Die Umwandlung ist für Spekulanten ein Riesengeschäft, weil die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Altbauten sehr groß ist. Wenn sie alle umgewandelten Wohnungen verkaufen können, liegt ihr Gewinn um einiges höher als der ursprüngliche Kaufpreis des Mietshauses!



Umwandlung von Miet- in

WAS BEDEUTET DIE UMWANDLUNG FÜR DIE MIETER?

Besonders viel Geld bringen Eigentumswohnungen, wenn sie „entmietet“ sind, so dass der Käufer gleich selber einziehen kann. Manche Umwandler greifen auf unsaubere Methoden zurück, um Mieter zu vertreiben. Aber auch beim ganz normalen Ablauf der Aufteilung müssen Mieter mit viel Ärger und Unruhe rechnen: Besichtigungen durch Kaufinteressenten, Lärm und Dreck durch Modernisierungsarbeiten, Mieterhöhungen und Selbstnutzungswünsche der neuen Eigentümer. Ohne Gegenwehr ist das Ergebnis Verdrängung. In einem Umwandlungshaus findet man erfahrungsgemäß nach fünf bis sechs Jahren nur noch einen kleinen Teil der ursprünglichen Mieter vor.

Allerdings muss das nicht so sein, denn gegen all das können Mieter sich wehren. Sie haben hierfür wirksame Rechte. Viele Käufer von Eigentumswohnungen informieren sich vorher nicht und stellen Forderungen an ihre neuen Mieter, die ihnen nicht zustehen. Wenn es Auseinandersetzungen gibt: Seien Sie schlauer als der Vermieter und lassen Sie sich nicht einschüchtern!

KANN DIE UMWANDLUNG VERHINDERT WERDEN?

Die Aufteilung in Eigentumswohnungen selbst kann von den Mietern nicht verhindert werden. Sie können sich nur gegen die Folgen wehren. Etwas tun könnten allerdings unsere Politiker.

Konsequent wäre ein Verbot der Umwandlung durch den Gesetzgeber, das Mietervereine seit langem fordern.

WIE KÖNNEN MIETER SICH WEHREN?

■ **Handeln Sie gemeinsam!**

Organisieren Sie eine Hausversammlung und sorgen Sie für einen festen Zusammenhalt. Im Kontakt zu **MHM** können Sie gemeinsam die dort vorhandenen Erfahrungen und Informationen nutzen.

■ **Informieren Sie sich über Ihre Rechte!**

MHM hat 10 Beratungsstellen in verschiedenen Stadtteilen. Bei Bedarf beraten wir gerne auch Hausgemeinschaften vor Ort. Rufen Sie uns an! Mieter, die ihre Rechte kennen, lassen sich nicht über den Tisch ziehen!

■ **Sorgen Sie für Mietrechtsschutz!**

Rechte zu haben reicht nicht – man sollte sie auch gerichtlich durchsetzen können. Wer rechtsschutzversichert ist, braucht sich über Anwalts- und Gerichtskosten keine Gedanken zu machen. Eine Möglichkeit für Mietrechtsschutz ist die Prozesskostenversicherung, die Mitglieder von **MHM** zu günstigen Konditionen erhalten. Wer schon eine private Rechtsschutzversicherung hat, sollte unbedingt im Vertrag überprüfen, ob auch Mietrechtsschutz mit enthalten ist. Wenn nicht, sollte der Vertrag ergänzt werden.

MIETERRECHTE BEI UMWANDLUNG

Die typischen Probleme bei der Umwandlung sind: Modernisierung mit anschließender Mieterhöhung, Besichtigung durch Kaufinteressenten und Eigenbedarfskündigung. Hierzu folgende Kurz-Informationen:

Haus verkauft – Mietvertrag läuft weiter!

Der Verkauf des Hauses oder der Wohnung ändert überhaupt nichts an Ihrem Mietverhältnis. Nach dem Gesetz tritt der neue Eigentümer in alle Rechte und Pflichten des Voreigentümers aus dem Mietvertrag ein – der alte Mietvertrag gilt weiter. Der neue Eigentümer kann weder verlangen, dass Sie ausziehen noch dass Sie einen neuen Vertrag unterschreiben. In der Regel verschlechtern Sie sich durch die Unterzeichnung eines neuen Vertrages. Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen: Weder der alte noch der neue Vermieter haben das Recht, eine Unterschrift zu verlangen.

Vorsicht bei Zahlungsaufforderungen durch den Käufer!

Der Wohnungskäufer wird erst dann Eigentümer und damit neuer Vermieter, wenn er im Grundbuch eingetragen ist. Verlangt er Mietzahlungen an sich, so zahlen Sie nur dann, wenn er seine Berechtigung entweder durch einen Grundbuchauszug nachweist oder wenn der bisherige Vermieter Ihnen schriftlich mitteilt, dass Sie an den Käufer zahlen sollen. Bei Unklarheiten können Sie die Miete auch beim zuständigen Amtsgericht hinterlegen.

Wohnungsbesichtigung nur nach schriftlicher Voranmeldung!

Wenn die Wohnung Kaufinteressenten gezeigt werden soll, hat der Vermieter ein Recht auf eine Besichtigung. Allerdings muss er sie mehrere Tage vorher ankündigen. Wenn Ihnen der Termin nicht passt, können Sie eine Verlegung verlangen. Die Besichtigungen dürfen über einen längeren Zeitraum nicht öfter als einmal in der Woche stattfinden.

Wichtig: Der Käufer hat kein eigenes Besichtigungsrecht, solange er nicht im Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen ist. Solange er nicht zusammen mit dem alten Vermieter oder mit dessen Vollmacht kommt, können Sie eine Besichtigung ablehnen (s. Info 15).

Kündigungssperrfrist: Kündigung nach Umwandlung für 10 Jahre ausgeschlossen!

Speziell für Mieter, deren Wohnung umgewandelt und verkauft worden ist, gibt es seit Mai 1993 in Hamburg einen zusätzlichen Kündigungsschutz nach der „Sozialklauselverordnung“. Diese Verordnung gilt auch nach der Mietrechtsreform bis zum 31.01.2014 fort.

- Der neue Vermieter darf 10 Jahre nicht wegen Eigenbedarfs und wegen Hinderung wirtschaftlicher Verwertung kündigen. Die Frist beginnt zu laufen, wenn der erste Käufer nach Umwandlung in das Grundbuch eingetragen wird.
- Nach Ablauf der 10 Jahre gilt: Der Vermieter kann auch jetzt nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der

Kündigung hat, und muss jetzt zusätzlich die normale Kündigungsfrist einhalten.

Für Regionen ohne „Sozialklauselverordnung“ gilt gemäß § 577 Abs. 1 BGB eine einheitliche Kündigungssperrfrist nach Umwandlung von drei Jahren.

Alle genannten Regelungen gelten aber nur für Mieter, die die Wohnung schon vor der Umwandlung und dem Verkauf angemietet hatten. Wer dagegen eine Wohnung anmietet, die schon eine Eigentumswohnung ist, hat nur den normalen Kündigungsschutz (s. Info 18).

Vorkaufsrecht für Mieter

Mieter, deren Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt worden sind, haben ein Vorkaufsrecht gemäß § 577a Abs. 1 BGB. Ebenso wie die Kündigungssperrfrist gilt das nur für die Fälle, in denen das Mietverhältnis schon vor Umwandlung und Verkauf bestand. Es gilt außerdem nur für den ersten Verkaufsfall und nicht für die anschließenden weiteren Verkäufe der Wohnung.

Konkret bedeutet das Vorkaufsrecht, dass Sie beim ersten Verkauf das Recht haben, in den ausgehandelten Vertrag zu dessen Bedingungen einzutreten. Daher müssen Sie über den Inhalt des Kaufvertrages mit dem Käufer informiert werden, in der Regel durch Übersendung einer Kopie des Vertrages. Wenn Sie diese Informationen erhalten haben, beginnt eine Frist von zwei Monaten zu laufen, bis zu deren Ablauf Sie gegenüber dem Vermieter schriftlich erklären können, dass Sie in diesen Vertrag eintreten wollen.

Viele Vermieter fordern ihre Mieter auf, auf das Vorkaufsrecht zu verzichten. Auch wenn Sie keine Kaufabsichten haben, sollten Sie dieses Recht nicht aus der Hand geben. Vielleicht ändern Sie Ihre Meinung, der Verzicht ist endgültig. Ein bereits im Mietvertrag unterschriebener Verzicht ist jedoch unwirksam.

Das Vorkaufsrecht gilt nicht, wenn der Vermieter die Wohnung an einen Familienangehörigen oder einen Angehörigen seines Haushaltes (z. B. Lebensgefährten) verkaufen will. Wenn Sie kaufen wollen, informieren Sie sich nicht nur genau über die Finanzierungsmöglichkeiten, sondern vor allem auch über den baulichen Zustand des Hauses. Als Wohnungseigentümer zahlen Sie nicht nur ein monatliches Wohngeld. Sie müssen sich u.U. darüber hinaus beteiligen, wenn größere Reparaturen am Haus durchgeführt werden müssen.

Modernisierung – ohne korrekte Ankündigung keine Duldungspflicht!

Mit der Umwandlung gehen häufig Modernisierungsmaßnahmen einher.

Nur Modernisierungen, die drei Monate vorher vom Vermieter korrekt angekündigt wurden, müssen von den Mietern hingenommen werden. Zu den näheren Voraussetzungen an eine solche Ankündigung lesen Sie bitte das **MHM-Info** Nr. 7.

MIETER VON REIHENHÄUSERN

Die Mieter von Reihenhäusern sind nach einem Urteil vom BGH vom 28.05.2008 ebenso geschützt wie Mieter von Wohnungen, wenn eine sog. Realteilung vorgenommen wird und das Einzelhaus verkauft werden soll.

Ho 06/09