

Umwandlung



Durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eröffnet sich die Möglichkeit, das Mietshaus »scheibchenweise« oder wohnungsweise zu verkaufen, was natürlich deutlich höhere Renditen verspricht, als das Haus im Ganzen zu verkaufen.

Der bisherige Vermieter oder Eigentümer hat kein besonderes Kündigungsrecht, wenn er umwandeln will. Die Umwandlung selbst ist ein rein formaler Akt und spielt sich praktisch nur in den Grundbüchern ab. Nach einer durchgeführten Umwandlung ändert sich zunächst für die Mieter nichts. Allerdings wird der bisherige Eigentümer und Vermieter häufig versuchen, die Wohnung zu verkaufen.

Der Mieter einer solchen umgewandelten Wohnung hat dann ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Das bedeutet aber nicht, dass der Mieter die umgewandelte Wohnung sofort zu dem Preis kaufen muss, den ihm der Vermieter nennt. Mieter haben das Recht, solange mit ihrer Kaufentscheidung zu warten, bis die Wohnung an einen anderen Wohnungsinteressenten verkauft worden ist. Erst wenn ein detaillierter, notarieller Kaufvertrag zwischen dem Wohnungsverkäufer und einem Käufer vorgelegt wird, in dem natürlich auch der konkrete Kaufpreis stehen muss, muss sich der Mieter der umgewandelten Eigentumswohnung entscheiden, ob er kaufen will. Und zwar zu den Bedingungen, die im notariellen Kaufvertrag niedergeschrieben sind.

Der Mieter hat also das Recht, in den mit dem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrag selbst als Käufer einzusteigen. Der Mieter hat eine Überlegungszeit von zwei Monaten.

Für den Mieter ändert sich zunächst nichts

Will der Mieter die Wohnung nicht selber kaufen und wird die Wohnung an einen Dritten verkauft, tritt der in das bestehende Mietverhältnis ein. Der alte Mietvertrag behält seine Gültigkeit. Für den Mieter ändert sich zunächst einmal nichts. Allerdings erhöht sich in der Praxis das Kündigungsrisiko für den Mieter, da der Käufer die Eigentumswohnung möglicherweise nur gekauft hat, um dort selber einzuziehen.

Mieter umgewandelter und verkaufter Wohnungen haben deshalb einen besonderen Kündigungsschutz: Die Eigenbedarfskündigung in derartigen Umwandlungsobjekten ist für mindestens drei Jahre ausgeschlossen. Die Frist beginnt zu laufen, wenn der neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Der Vermieter darf in dieser Zeit auch nicht wegen sogenannter Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung kündigen.

Die Landesregierungen können die Sperrfrist für Vermieterkündigungen in Gebieten, in denen Mietwohnungen besonders knapp sind, auf bis zu zehn Jahre ausdehnen.

In Stuttgart gilt seit 1. Juli 2015 die fünfjährige Sperrfrist

Nach Ablauf der Sperrfrist gilt der normale Kündigungsschutz. Der Vermieter kann also nur kündigen, wenn er einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund hat, er muss die gesetzlichen Kündigungsfristen zwischen drei und neun Monaten beachten, und der Mieter kann sich aufgrund seiner persönlichen Verhältnisse auf die Sozialklausel berufen.

Weitere Informationen und Tipps finden Sie in unserem Infoblatt. Diese und weitere Broschüren erhalten Sie auch in unserer Geschäftsstelle.