



RECHTLICH GUT BERATEN
Hamburger
Mieterverein e. V.

Umwandlung von Mietwohnungen



13

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist für Eigentümer*innen ein besonders lukratives Geschäft. »Umwandlung« bedeutet: Aufteilung eines Mietshauses in selbstständige Eigentumswohnungen. Diese können dann einzeln verkauft werden. Die Umwandlung ist für Spekulant*innen ein Riesengeschäft: Wenn alle umgewandelten Wohnungen verkauft werden, liegt der Gewinn um einiges höher als der Kaufpreis des Mietshauses!

Was bedeutet die Umwandlung für Mieter*innen?

Besonders viel Geld bringen Eigentumswohnungen, wenn sie »entmietet« sind, so dass die Käufer*in gleich selber einziehen kann. Manche Umwandler*innen greifen auf unsaubere Methoden zurück, um Mieter*innen zu vertreiben. Aber auch beim ganz normalen Ablauf der Aufteilung müssen Mieter*innen mit viel Ärger und Unruhe rechnen: Besichtigungen durch Kaufinteressent*innen, Lärm und Dreck durch Modernisierungsarbeiten, Mieterhöhungen und Selbstnutzungswünsche der neuen Eigentümer*innen, die mit einer Kündigung auf Eigenbedarf durchgesetzt werden sollen..

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*innen vor.

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





Voraussetzungen für die Umwandlung

Zunächst einmal müssen Eigentümer*innen eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für die Wohnung beantragen. Die Wohnung muss bestimmten bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen und zum Beispiel keine Durchgangswohnung sein. Allerdings muss der neuzeitliche Standard nicht eingehalten werden, wie der Gemeinsame Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes entschieden hat.

Zuständig ist das Bezirksamt, in dem die Wohnung liegt. Für die Aufteilung des Hauses muss ein Antrag beim Grundbuchamt gestellt werden. Statt einem Grundbuchblatt für das ganze Haus erhält dann jede Wohnung des Hauses ein eigenes Blatt.

Kann die Umwandlung verhindert werden?

Seit dem 13. November 2021 gilt im gesamten Hamburger Stadtgebiet eine Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach § 250 Abs. 1 Baugesetzbuch. Dies gilt bis zum 31. Dezember 2025 für bestehende Wohngebäude, die mehr als fünf Wohnungen haben.

Außerdem gilt in Stadtgebieten, in denen eine Soziale Erhaltungsverordnung erlassen wurde, ein zusätzlicher Genehmigungsvorbehalt für Wohngebäude auch mit weniger als fünf Wohnungen. Die Genehmigung wird nur unter bestimmten Bedingungen erteilt. Erkundigen Sie sich bei Ihrem zuständigen Bezirksamt! Diese Umwandlungsverordnung gilt in Hamburg bis Ende 2029.

Rechte der Mieter*innen bei Umwandlung

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

- **Haus verkauft – Mietvertrag läuft weiter.** Der Verkauf des Hauses oder der Wohnung ändert nichts an Ihrem Mietverhältnis. Nach dem Gesetz tritt die neue Eigentümer*in in alle Rechte und Pflichten des Voreigentümers aus dem Mietvertrag ein – der alte Mietvertrag gilt weiter. Die neue Eigentümer*in 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!
- **Vorsicht bei Zahlungsaufforderungen durch die Käufer*in!** Die Wohnungskäufer*in wird erst mit dem Grundbucheintrag Eigentümer*in und damit neue Vermieter*in. Um Mietzahlungen verlangen zu können, muss Ihre neue Vermieter*in den Nachweis darüber erbringen oder Ihre bisherige Vermieter*in teilt Ihnen mit, dass Sie an die Käufer*in zahlen sollen. Bei Unklarheiten können Sie die Miete auch beim zuständigen Amtsgericht hinterlegen.
- **Wohnungsbesichtigung nur nach schriftlicher Voranmeldung!** Wenn die Wohnung Kaufinteressent*innen gezeigt werden soll, hat die Vermieter*in ein Recht auf eine Besichtigung, muss dies allerdings 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 (siehe Info 15 Wohnungsbesichtigung).



Kündigungssperrfrist

Kündigung nach Umwandlung 10 Jahre ausgeschlossen. Speziell für Mieter*innen, deren Wohnung umgewandelt und verkauft worden ist, gibt es in Hamburg einen zusätzlichen Kündigungsschutz nach der »Sozialklauselverordnung«. Diese Verordnung gilt aktuell bis zum 31. August 2033.

- **Die neue Vermieter*in darf 10 Jahre nicht** wegen Eigenbedarfs und wegen Hinderung wirtschaftlicher Verwertung kündigen. Die Frist beginnt, wenn die erste Käufer*in nach Umwandlung in das Grundbuch eingetragen ist.
- **Nach Ablauf der 10 Jahre gilt:** Die Vermieter*in kann auch jetzt nur bei einem berechtigten Interesse kündigen und muss zudem die normale Kündigungsfrist einhalten.

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

Alle genannten Regelungen gelten aber nur für Mieter*innen, 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 (siehe Info 18):

Die Kündigungssperrfrist ist ausgeschlossen für möblierten Wohnraum und Wohnraum, der zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wurde (§ 549 Abs. 2 BGB).

Vorkaufsrecht für Mieter*innen

Mieter*innen, deren Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt worden sind, haben ein Vorkaufsrecht gemäß § 577 Abs. 1 BGB. Ebenso wie die Kündigungssperrfrist gilt das nur für Fälle, in denen das Mietverhältnis schon vor Umwandlung und Verkauf bestand. Es gilt außerdem nur für den ersten Verkaufsfall und nicht für anschließende weitere 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 der Käufer*in 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 der Vermieter*in schriftlich erklären können, dass Sie in diesen Vertrag eintreten wollen.

Viele Vermieter*innen fordern von ihren Mieter*innen, 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, ein Verzicht ist jedoch endgültig.



Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung.
Beratungszeiten und Mitgliedsbedingungen erfahren Sie unter: 040 / 431 394 - 0

Ein bereits im Mietvertrag unterschriebener Verzicht ist dagegen unwirksam. Das Vorkaufsrecht gilt nicht, wenn die Vermieter*in die Wohnung an eine*n Familienangehörigen oder eine*n Angehörigen des eigenen Haushaltes (zum Beispiel Lebengefähr*in) verkaufen will; § 577 BGB. Wenn Sie kaufen wollen, informieren Sie sich nicht nur genau über Finanzierungsmöglichkeiten, sondern vor allem auch über den baulichen Zustand des Hauses. Als Wohnungseigentümer*in zahlen Sie nicht nur ein monatliches Wohngeld. Sie müssen sich unter Umständen 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 vorher von Vermieter*innen korrekt angekündigt wurden, müssen von Mieter*innen hingenommen werden. Zu den näheren Voraussetzungen an eine solche Ankündigung lesen Sie bitte das Info 7.

Wie können Mieter*innen 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 berät in verschiedenen Hamburger Stadtteilen. Bei Bedarf beraten wir gerne auch Hausgemeinschaften vor Ort. Rufen Sie uns an! Mieter*innen, 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 enthalten ist. Wenn nicht, sollte der Vertrag ergänzt werden.

Stand 11 / 2024

Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e. V.
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Fon 040 / 431 394 - 0
Fax 040 / 431 394 - 44
info@mhmhamburg.de

www.mhmhamburg.de