

**Mieterbund Darmstadt
Region Südhessen e.V.**
Nieder-Ramstädter Straße 209
64285 Darmstadt

Telefon: 06151 49799 0

info@mieterbund-darmstadt.de
www.mieterbund-darmstadt.de



Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Was bedeutet Umwandlung?

Unter Umwandlung versteht man die Aufteilung eines Mehrfamilienhauses in einzelne, tatsächlich und rechtlich gegeneinander abgeschlossene Wohnungen.

Die Umwandlung erfordert folgende, gesetzlich vorgeschriebene Schritte:

- Der Hauseigentümer muss bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragen. Voraussetzung für deren Erteilung ist, dass die Wohnungen in sich baulich abgeschlossen sind.
- Er muss dem Grundbuchamt beim Amtsgericht einen Aufteilungsplan vorlegen, aus dem die vorgesehenen Eigentumswohnungen sowie die Gemeinschaftsräume und -einrichtungen genau ersichtlich sind.
- Schließlich wird für jede Eigentumswohnung ein eigenes Grundbuchblatt beim Grundbuchamt (Amtsgericht) angelegt.

Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau

Handelt es sich um Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau, benötigt der Eigentümer für die Umwandlung die ausdrückliche Zustimmung der Bewilligungsbehörde.

Nach erfolgter Eintragung im Grundbuch können die Wohnungen einzeln veräußert werden.

Kann wegen einer (beabsichtigten) Umwandlung gekündigt werden?

Nein, eine beabsichtigte oder auch vollzogene Umwandlung ist kein Kündigungsgrund.

Hat der Mieter ein Vorkaufsrecht?

Ja, wird eine Mietwohnung umgewandelt und Wohnungseigentum begründet, hat der Mieter, der die Wohnung schon vor Umwandlung bewohnt, ein gesetzlich vorgeschriebenes Vorkaufsrecht, wenn die Wohnung nunmehr als Eigentumswohnung an einen Dritten veräußert werden soll.

Wichtig: Das Vorkaufsrecht des Mieters ist jedoch ausgeschlossen, wenn der Vermieter die Wohnung an einen Familienangehörigen oder an eine zu seinem Haushalt gehörende Person verkauft.

Was bedeutet Vorkaufsrecht?

Das Vorkaufsrecht ermöglicht dem Mieter die Wohnung unter denselben Bedingungen zu kaufen, zu denen ein Erwerber die Wohnung vom Eigentümer kaufen möchte. Bei Ausübung des Vorkaufsrechts kann der Mieter zu den Bedingungen dieses Kaufvertrages erwerben.

Wenn allerdings der Käufer bereits im Grundbuch eingetragen wurde, kann die Eigentumsübertragung nicht rückgängig gemacht werden. Gegebenenfalls kann der Mieter Schadensersatz fordern, wenn sein Vorkaufsrecht missachtet wurde.

Ein gesetzliches Vorkaufsrecht entsteht nur nach Umwandlung und Verkauf von Wohnungen, nicht beim Verkauf eines Hauses oder einem weiteren Verkauf der Wohnung.

Innerhalb welcher Frist muss das Vorkaufsrecht ausgeübt werden?

Das Vorkaufsrecht muss innerhalb von zwei Monaten, bei Sozialwohnungen innerhalb von sechs Monaten, ausgeübt werden.