

## Umwandlung

### Wichtige Informationen zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

#### Das Wichtigste in Kürze

##### Was bedeutet „Umwandlung“?

Die Umwandlung in Eigentumswohnungen bewirkt die Auflösung des Wohnhauses in mehrere Eigentumswohnungen, so dass jede Wohnung einzeln verkauft werden kann. Erforderlich ist hierfür eine so genannte Teilungserklärung, der eine Abgeschlossenheitsbescheinigung der Bauaufsichtsbehörde beigelegt sein muss.

Für Frankfurt am Main sowie für aktuell 52 weitere hessische Gemeinden gilt seit dem 29.04.2022 zudem die sogenannte Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung. Hiernach darf bei Wohngebäuden, die bereits am 12.05.2022 bestanden, Wohnungseigentum nur mit Genehmigung der Gemeinde begründet werden. Ausgenommen hiervon sind Wohngebäude mit nicht mehr als sechs Wohnungen.

Befindet sich das Wohngebäude im Geltungsbereich einer Milieuschutzsatzung, ist eine Genehmigung unabhängig von der Anzahl der Wohnungen im Gebäude erforderlich.

##### Kann die Umwandlung vom Mieter verhindert werden?

Die Aufteilung in Eigentumswohnungen selbst kann von den Mietern nicht verhindert werden. Sie können sich jedoch gegen unrechtmäßige Folgen der Umwandlung und unzumutbare Belästigungen wehren.

##### Wie sind die Rechte des Mieters im Einzelnen?

###### Besichtigungstermine

Mieter können bei Besichtigungsterminen auf schriftlichen Vereinbarungen bestehen und sollten nicht mehr Termine akzeptieren, als ihnen zuzumuten sind. Auf die Lebensumstände der Mieter (z.B. Arbeitszeiten) ist dabei Rücksicht zu nehmen.

Mieter können Kaufinteressenten bei der Besichtigung mitteilen, wenn Sie aus der Wohnung nicht ausziehen möchten und dass Sie Ihre Kündigungsschutzrechte wahrnehmen werden. Auch mögliche zutreffende Härtegründe, etwa eine große Familie oder ein hohes Alter interessieren insbesondere Käufer, die selbst einziehen möchten. Es ist auch nicht falsch, in sachlicher Form auf Mängel der Wohnung hinzuweisen, zum Beispiel feuchte Stellen zu zeigen.

## Info

### Mietrechtliche Beratung

Terminvereinbarung/Servicetelefon:

☎ 069 / 212 - 4 00 46

Telefonische Beratung:

☎ 069 / 212 - 3 47 11

Mo, Mi, Fr 8:30–12 Uhr

✉ [mietrechtliche.beratung@stadt-frankfurt.de](mailto:mietrechtliche.beratung@stadt-frankfurt.de)

🌐 [www.wohnungsamt.frankfurt.de](http://www.wohnungsamt.frankfurt.de)

📍 **Amt für Wohnungswesen**

Adickesallee 67/69

60322 Frankfurt am Main

🚊 U-Bahn 1/2/3/8

🚌 Bus 32/64 Miquel-/Adickesallee/  
Polizeipräsidium

### **Nebenräume**

Mitvermietete Keller oder Mansarden können den Mietern nicht so einfach entzogen werden. Einen Tausch von Nebenräumen müssen die Mieter nicht akzeptieren. Sie können auf ihren bisherigen Nebenräumen - z.B. auf Ihrem bisherigen Kellerraum - bestehen.

### **Nicht unterschreiben**

Mieter sollten nichts ohne nähere Prüfung unterschreiben. Nichts ist so dringend, dass es gleich unterschrieben werden muss. Es ist immer möglich, vorher eine mietrechtliche Beratung aufzusuchen.

### **Kein neuer Mietvertrag**

Kauf bricht nicht Miete. Das bedeutet, dass der alte Mietvertrag auch mit dem neuen Eigentümer seine Gültigkeit behält. Ein neuer Mietvertrag kann erfahrungsgemäß Verschlechterungen für die Mieter mit sich bringen.

### **Ab wann an den neuen Eigentümer zahlen?**

Die Miete ist grundsätzlich erst dann an den neuen Eigentümer zu zahlen, wenn er seine Eintragung im Grundbuch nachgewiesen hat oder wenn der bisherige Vermieter schriftlich dazu aufgefordert hat.

### **Vorkaufsrecht des Mieters**

Seit 01.09.1993 haben Mieter, deren Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, ein Vorkaufsrecht; jedoch nur für 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. Das Vorkaufsrecht steht dem Mieter nicht zu, wenn der Vermieter die Wohnung an einen Familien- oder Haushaltsangehörigen verkauft. Konkret bedeutet das Vorkaufsrecht, dass Sie beim ersten Verkauf der umgewandelten Wohnung über den Inhalt des Kaufvertrages mit dem Käufer informiert werden müssen. Das geschieht in der Regel durch Übersendung einer Kopie des Vertrages. Wenn Sie diese Information erhalten haben, beginnt eine Frist von 2 Monaten zu laufen, bis zu deren Ablauf Sie gegenüber dem Vermieter erklären können, dass Sie als Käufer in diesen Vertrag eintreten wollen.

Wenn Sie so Ihr Vorkaufsrecht ausüben, gilt der Kaufvertrag mit allen Rechten und Pflichten für Sie statt für den eigentlichen Käufer.

Lassen Sie sich also nicht dazu drängen, schnell zu entscheiden oder auf Ihr Vorkaufsrecht zu verzichten.

### **Kündigungssperrfrist und Kündigung**

Speziell für Mieter, deren Wohnung umgewandelt und verkauft worden ist, gibt es einen zusätzlichen Kündigungsschutz nach § 577 a BGB:

Der Vermieter darf sich erst nach Ablauf von 3 Jahren seit der Veräußerung auf ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses (Eigenbedarf oder Hinderung an angemessener wirtschaftlicher Verwertung) berufen. Diese Frist beginnt zu laufen, wenn der erste Käufer nach Umwandlung in das Grundbuch eingetragen wird.

Die Frist kann für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, bis zu zehn Jahren verlängert werden. Diese Gebiete werden von der Landesregierung durch Rechtsverordnung bestimmt.

In Frankfurt/M. gilt aktuell eine Kündigungssperrfrist von 8 Jahren, für Wohnungen, die vor dem 01.09.2019 veräußert wurden, beträgt die Frist 5 Jahre.

Eine Kündigung innerhalb der Sperrfrist ist unwirksam.

Auch nach Ablauf dieser Frist muss der Vermieter bei einer Kündigung die üblichen Kündigungsfristen aufgrund der Wohndauer des Mieters beachten und natürlich einen wirksamen Kündigungsgrund haben.

Der Mieter kann der Kündigung widersprechen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn eine Härte darstellen würde (z. B. Krankheit, hohes Alter).

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

Die Regelungen gelten grundsätzlich auch bei Veräußerung an eine Personengesellschaft (z. B. GbR, KG, OHG) oder an mehrere Erwerber, selbst wenn diese nicht die Absicht haben, an

den einzelnen Wohnungen Wohnungseigentum zu begründen.

Die Regelungen gelten wiederum nicht, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören. Erwirbt beispielsweise ein Ehepaar die vermietete, aber noch nicht in Wohnungseigentum umgewandelte Wohnung, kann dieses sofort unter Einhaltung der entsprechenden Kündigungsfrist kündigen.

### **Fazit**

Es gibt also viele mietrechtliche Schutzbestimmungen und natürlich auch zahlreiche Zweifelsfragen. Mieter sollten in jedem Fall Rechtsrat einholen, sobald sie von einer geplanten Umwandlung erfahren.

Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Dafür sind wir da.

Ihr Amt für Wohnungswesen  
Mietrechtliche Beratung