

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Umwandlung bedeutet die Aufteilung eines Mietshauses in rechtlich selbständige Eigentumswohnungen. Hiernach können die Eigentumswohnungen einzeln verkauft werden. Die Umwandlung eines Mehrfamilienhauses in Eigentumswohnungen ist meist ein sehr lukratives Geschäft, da nicht selten hohe Profite beim Verkauf der Einzelwohnungen erzielt werden. Für die betroffenen Mieter sind die Rechte nach der erfolgten Umwandlung nur schwer durchschaubar, weshalb Sie unberechtigten Forderungen des Vermieters oder des Käufers hilflos ausgesetzt sind. Der Verkauf des Mietshauses als Ganzes ohne erfolgte Teilung der Wohnungen, bedeutet hingegen für den Mieter bis auf den Vermieterwechsel keine Änderung.

Umwandlung ist kein Kündigungsgrund

Hat der Vermieter ein Mehrfamilienhaus umgewandelt, ändert sich zunächst für die Mieter an ihrem Mietverhältnis nichts. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen kann vom Mieter auch nicht verhindert werden. Die Umwandlung an sich stellt keinen Kündigungsgrund für den Vermieter dar.

Vorkaufsrecht des Mieters

Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter über den Kaufvertrag zu informieren, wenn er dessen Wohnung an einen Dritten verkauft hat. Erst ab diesem Zeitpunkt beginnt das Vorkaufsrecht des Mieters mit einer Frist von zwei Monaten zu laufen. Der Mieter kann entscheiden, ob er in den Kaufvertrag zwischen dem Vermieter und dem Dritten unter Ausschluss des Dritten eintreten möchte. Dies gilt jedoch nur, wenn der Mieter nicht vorher auf sein Recht zum Vorkauf schriftlich verzichtet hat. Bietet der Vermieter dem Mieter die Wohnung jedoch bereits vor dem Verkauf an einen Dritten zum Verkauf an, so sollte man keinen voreiligen Kaufabschluss tätigen, denn erst nach dem Verkauf an einen Dritten und nicht bereits nach der erfolgten Aufteilung in Eigentumswohnungen, beginnt die zweimonatige Frist für das Vorkaufsrecht des Mieters zu laufen.

Kündigungssperrfrist nach dem ersten Verkauf

Hat man am Kauf der Wohnung kein Interesse und wird die Wohnung erstmals an einen Dritten verkauft, gilt für Darmstadt, Frankfurt, Wiesbaden und Bensheim eine zehnjährige Kündigungssperrfrist für den Käufer wegen Eigenbedarf. Danach können die Käufer das bestehende Mietverhältnis während der bestehenden Sperrfrist nicht kündigen. Erst nach dem Ablauf der Sperrfrist ist eine Kündigung möglich. Dabei muss aber die vertragliche beziehungsweise gesetzliche Kündigungsfrist eingehalten werden. Für alle anderen Mieter deren Wohnung nicht in den vorgenannten Städten liegt, gilt die bundeseinheitliche Sperrfrist für Kündigungen wegen Eigenbedarf und wegen Hinderung an angemessener wirtschaftlicher Verwertung von drei Jahren.