



RATGEBER

Umwandlung

Stand: 02 / 2012

UMWANDLUNG heißt: Aufteilung eines Mietshauses in rechtlich selbständige Eigentumswohnungen. Diese können dann einzeln verkauft werden. In einem Mietshaus haben alle Mieter denselben Vermieter. Dies Haus kann nur als Ganzes verkauft werden. Mit der Umwandlung wird dies alles anders. Das Haus wird in Einzeleigentum aufgeteilt. Es entstehen die sogenannten Eigentumswohnungen, die jetzt einzeln und an verschiedene Käufer veräußert werden können.

Dieser RATGEBER informiert Sie über Ihre Mieterrechte und sagt Ihnen, worauf Sie unbedingt achten sollten!

Denjenigen, der diese "Aufteilung" des Hauses durchführt, bezeichnet man als "Umwandler". Manchmal ist dies der bisherige Hauseigentümer. Meistens wird aber das Mietshaus zunächst als Ganzes an eine Immobilien-Firma verkauft, die dann die Umwandlung durchführt. Danach werden die einzelnen Wohnungen zum Kauf angeboten. In der "Umwandlungsgeschichte" gibt es also auch noch den "Wohnungskäufer". Dies kann ein Kapitalanleger sein oder jemand, der dort selber einziehen will. Oder auch der bisherige Mieter, wenn er kaufen kann und will.

Uns geht es um den Schutz der Mieter eines umgewandelten Hauses, denn auf sie kommt viel Ärger zu. Sie haben aber auch besondere Schutzrechte. Wer aber erst nach der Umwandlung eine solche Wohnung anmietet, hat diese Rechte nicht! Um Missverständnisse zu vermeiden, sprechen wir von den Rechten der "umwandlungsbetroffenen Mieter".

Umwandlung ist ein Ärgernis, ..

.. weil Mietwohnungen zu Spekulationsobjekten werden. Besonders viel Geld bringen Eigentumswohnungen, wenn sie leer sind. Die Mieter stören also. Da es um viel Geld geht, greifen manche Umwandler auf schmutzige Methoden zurück, um Mieter zu vertreiben. Aber keine Angst! Sie haben besondere Schutzrechte und können sich wehren. Sprechen Sie mit Ihren Nachbarn und nehmen Sie Kontakt zu Ihrem Mieterverein auf. Denn gemeinsam ist es leichter, sich mit Erfolg gegen Umwandlungs-Profis zu wehren. Leider haben Mieter heute keine rechtliche Möglichkeit, die Umwandlung ihres Mietshauses zu verhindern. Für Betroffene ist es deshalb umso wichtiger, ihre Rechte zu kennen, damit Sie unberechtigten Forderungen der Umwandler und

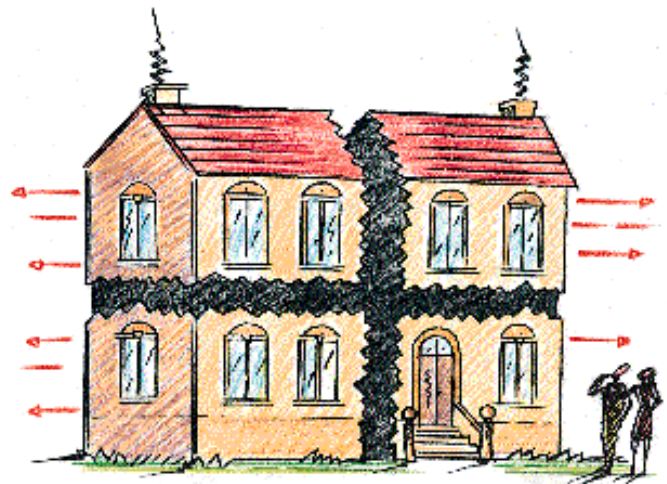
Käufer nicht hilflos ausgesetzt sind. Wir, Ihr Mieterverein, informieren Sie über Ihre Rechte und zeigen Ihnen, wie Sie sich wehren können, damit Sie und Ihre Nachbarn **WOHNEN BLEIBEN!**

Mieterrechte beim Hausverkauf

Ein Verkauf geht meistens einer Umwandlung voraus. Denn dieses Geschäft wird fast ausschließlich von Profis betrieben, die aufkaufen, umwandeln und verkaufen. Also ist es wichtig, schon beim Verkauf seine Rechte zu kennen.

Ein Besichtigungsrecht hat nur der Vermieter - aber nur nach vorheriger Anmeldung. Sie sollten dann immer einen Zeugen hinzuziehen, z.B. Ihren Nachbarn! Nichts ist so dringend, dass Sie es gleich unterschreiben müssen. Briefe, Verträge, usw. nehmen Sie nur in Empfang, lassen Sie sich auf kein Gespräch ein.

Lassen Sie sich keinen neuen Mietvertrag aufschwätzen! Ihr alter Vertrag gilt weiter (**"Kauf bricht nicht Miete"**, § 566 BGB!). Ein neuer Mietvertrag bedeutet immer eine Verschlechterung für Sie. Also keine Unterschrift !



Niemand kann Sie "eben mal kündigen" oder verlangen, dass Sie ausziehen. Eine Kündigung lässt das Gesetz nur für Ausnahmefälle zu. Sie ist u.a. nur dann zulässig, wenn ein berechtigtes Interesse an der Kündigung gegeben ist. Dieses besteht nicht, wenn der Umwandler kündigt, weil er die leere Wohnung teurer verkaufen kann. Aber nach dem Verkauf der einzelnen Wohnung könnte Eigenbedarf zum Problem werden. Denn viele

Hinweise zur Mietrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins:

Hotline für allgemeine Mietrechtsfragen: montags bis freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr und montags bis donnerstags von 16.00 bis 17.30 Uhr – bitte wählen Sie dann: 0231 / 55 76 56 -56!

Persönliche Rechtsberatung in unserer Geschäftsstelle (Kampstr. 4) nach vorheriger Terminvereinbarung unter 0231 / 55 76 56 -0

Die Öffnungszeiten unserer **Außenberatungsstellen** (Beratung ohne Voranmeldung!) in Lünen, Lünen-Brambauer, Castrop-Rauxel und Waltrop erfahren Sie unter 0231/557656-0 oder www.mvdo.de



kaufen, weil sie in diese Wohnung einziehen wollen. Aber keine Panik, denn hier besteht für die von der Umwandlung betroffenen Mieter ein besonderer und eindeutiger Schutz:

Ihr Schutz: die Kündigungssperrfrist !

Dies bedeutet, dass für einen festen Zeitraum nach der Umwandlung eine Kündigung z.B. wegen Eigenbedarfs, ausgeschlossen ist. Selbst wenn der Käufer der Wohnung dringenden Eigenbedarf hat, bleibt seine Kündigung unzulässig. Diese Sperrfrist wird mit dem ersten Verkauf der Eigentumswohnung nach der Umwandlung ausgelöst.

Immer besteht eine neue Kündigungssperrfrist von drei Jahren nach § 577a I BGB. Seit dem 10.02.2012 gilt in NRW eine Sperrfrist-VO. Danach verlängert sich für Dortmund die Sperrfrist auf fünf Jahre. Dieses gilt für alle Fristen, die am 10.02.2012 noch nicht abgelaufen waren. Dieses gilt leider nur für Dortmund, Bottrop und Hattingen, nicht für weitere an Dortmund grenzende Kommunen.

Solange diese Sperrfrist läuft, ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs und wegen sog. "wirtschaftlicher Verwertung" unzulässig!

Erst nach Ablauf der Sperrfrist besteht dieser Sonderchutz nicht mehr. Dann ist z.B. eine Eigenbedarfskündigung möglich. Aber Ihr Vermieter muss dann die gesetzlichen oder vertraglichen Kündigungsfristen beachten. Die gesetzliche Frist beträgt nach acht Jahren neun Monate. Wenn Sie länger als zehn Jahre in Ihrer Wohnung wohnen, verlängert sich die gesetzliche Frist zwar nicht mehr, u.U. haben Sie für diesen Fall aber eine Zwölfmonatsfrist mietvertraglich vereinbart.

Umwandlungsbetroffene haben somit in Dortmund immer ca. fünfeneinhalb Jahre Kündigungsschutz (fünf Jahre Sperrfrist + sechs Monate Kündigungsfrist).

Auch nach Ablauf der Sperrfrist besteht ein weiteres Schutzrecht. In Härtefällen, wenn z.B. wegen hohen Alters und/oder schwerer Krankheit ein Umzug nicht zumutbar ist, kann der Kündigung widersprochen werden. Dieser Widerspruch muss aber zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist dem Vermieter zugehen.

Auch vertragliche Vereinbarungen z.B. Siedlungsvereinbarungen, Selbstverpflichtungen etc.

(Deutsche Annington, DOGEWO) können einer Kündigung entgegenstehen.

Sozialwohnungen

Bei Sozialwohnungen besteht zudem ein Ausschluss der Eigenbedarfskündigung bis zum Ende der Sozialbindung. Werden die öffentlichen Mittel vom Eigentümer vorzeitig zurückgezahlt, besteht dieser Schutz für zehn Jahre, aber höchstens bis zum Bindungsende. Mieter von Sozialwohnungen sind also doppelt vor Kündigungen geschützt!

Mieter haben ein Vorkaufsrecht

Für den ersten Verkauf einer Wohnung nach der Umwandlung besteht ein Vorkaufsrecht für den betroffenen Mieter (§ 577 BGB). Dies gilt nur dann nicht, wenn der Vermieter an Familienangehörige oder zu seinem Haushalt gehörende Personen verkauft. Der Vermieter ist verpflichtet, den Mieter über den Kaufvertrag zu informieren. Sie haben dann zwei Monate Zeit, zu entscheiden, ob Sie die Wohnung zu den Bedingungen des Kaufvertrages erwerben wollen. Bei Sozialwohnungen besteht das Vorkaufsrecht sogar für sechs Monate. Das Vorkaufsrecht und kurzfristige „Sonderangebote“ sollten Sie nicht zu übereilten und unüberlegten Entscheidungen verführen. Der Kaufpreis ist oft überhöht, und Sie müssen nach dem Kauf auch für die Mängel des Gebäudes selber aufkommen.

Sonstiger Ärger

Manche Umwandler nutzen Umbau- und Modernisierungsarbeiten, um Mieter zu vertreiben, kündigen drastische Mieterhöhungen an oder nehmen häufige Besichtigungen vor. Eine Besichtigung muss nur nach vorheriger rechtzeitiger Anmeldung (mindestens 24 Stunden) geduldet werden. Ein Termin kann abgelehnt werden, wenn Sie zu diesem Zeitpunkt verhindert sind. In allen Fällen gelten Mieterschutzrechte. Deshalb unser Rat: vor jeder Unterschrift immer erst rechtlichen Rat einholen!

Der Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Sie haben

- ... Mängel in Ihrer Wohnung?
- ... Probleme mit der Nebenkostenabrechnung?
- ... Fragen zu Schönheitsreparaturen und Mietkautionen?
- ... eine Mieterhöhung oder Kündigung erhalten?
- ... Schwierigkeiten bei den Kosten der Unterkunft (ALG II, Sozialgeld, Grundsicherung) ?

Wir helfen!

Kompetent, schnell und wirkungsvoll berät der Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Sie als Mieter bei Ihren Mietrechtsproblemen und vertritt Sie außergerichtlich gegenüber Ihrem Vermieter und Behörden.

Durch unsere wohnungspolitische Arbeit verschaffen wir den Anliegen von Mieterinnen und Mietern Gehör in der Öffentlichkeit und Politik. Die rund 16.000 Mitglieder des Vereins stehen für unsere erfolgreiche Arbeit.

Bitte beachten Sie: Dieser RATGEBER ersetzt keine Rechtsberatung! In Zweifelsfällen oder bei Unklarheiten bitte unbedingt rechtlichen Rat unserer Fachjuristen einholen!

Der Mieterverein Dortmund führt kostenlose Rechtsberatungen für seine Mitglieder durch und bietet telefonische Kurzberatungen an. Wir helfen Ihnen kurzfristig weiter! Hinweise zur Rechtsberatung auf der Vorderseite!

Fragen zur Mitgliedschaft. Terminvereinbarungen, weitere Informationen und Ratgeber:

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Geschäftsstelle Dortmund,
Kampstr. 4 44137 Dortmund (nähe Reinoldikirche), Tel. 0231/557656 -0 www.mvdo.de