



Ratgeber Umwandlung

Was bedeutet Umwandlung?

Ein Vermieter, der ein Mehrfamilien-Mietshaus verkaufen möchte, kann dies normalerweise nur als Ganzes tun. Das ist allerdings schwierig, da sich hierfür selten Käufer finden. Leichter gehen einzelne Wohnungen weg. Deshalb werden die Wohnungen gern in Eigentumswohnungen umgewandelt, die dann einzeln verkauft werden können. Eine solche Eigentumswohnung ist sowohl für Kapitalanleger als auch für Einzugswillige attraktiv.

Oft wandelt allerdings nicht der bisherige Vermieter selbst die Wohnungen um. Aber vor allem größere Wohnungsbaugesellschaften trennen sich bisweilen von einzelnen Objekten - insbesondere von solchen, bei denen Instandhaltungen bisher vernachlässigt wurden und nun anstehen. Jetzt schlägt die Stunde der Spekulanten: Sie kaufen ein Objekt billig auf, wandeln die Mietwohnungen in Eigentumswohnungen um und verkaufen diese teuer weiter. Manchmal machen sie dabei einen Gewinn von über 100 Prozent!

Folgen der Umwandlung

Normalerweise bietet der Spekulant die umgewandelten Wohnungen zuerst den Mietern zum Kauf an. Das ist für ihn die bequemste Lösung. Denn aus Angst vor Vertreibung (oder weil sie schon viel Geld oder Arbeit in die Wohnung gesteckt haben und ihre Investitionen sichern wollen) greifen viele Mieter zu. Häufig gibt es sogar „Vorzugspreise“.

Fehlt den Mietern das Geld, setzt der Spekulant oft alles daran, sie loszuwerden. Denn natürlich bringt eine freie Wohnung viel mehr Geld ein als eine vermietete. Deshalb legen Spekulanten oft ein ausgesprochen rüdes Verhalten gegenüber den Mietern an den Tag. Viele Mieter werden dadurch aus ihren Wohnungen verdrängt.

Damit die Wohnungen möglichst teuer verkauft werden können, müssen sie außerdem attraktiv sein - also wird häufig die Fassade gestrichen, und es wird modernisiert: neue Fenster, Bäder, Heizungen ... Ist die Wohnung dann verkauft, möchte der neue Eigentümer - sofern er kein Kapitalanleger ist - meist selbst dort einziehen und kündigt deshalb den „mitgekauften“ Mietern. Die typischen Probleme bei einer Umwandlung sind deshalb: Modernisierung mit anschließender Mieterhöhung und Eigenbedarfskündigungen.

Umwandlung verhindern?

Es gibt derzeit keine juristische Handhabe gegen die Umwandlung, auch nicht bei Altbau- oder Sozialwohnungen. In einzelnen Fällen hat die Kommune - also der Stadt- oder Kreisrat - die Möglichkeit, zum Beispiel städtebaulich interessante Siedlungen oder die in Jahrzehnten gewachsene Sozialstruktur in einem Viertel durch eine Erhaltungssatzung zu sichern. Aber so etwas ist selten.

Dennoch sind Mieter nicht wehrlos. Durch taktisch kluges Vorgehen können sie den Spekulanten das Geschäft ordentlich vermiesen. Dazu ist aber ganz wichtig: **Handeln Sie gemeinsam!**

Nichts verunsichert Mieter in einer solchen Situation mehr als fehlender Zusammenhalt. Zuerst denken alle: „Wir sitzen im gleichen Boot.“ Dann kommen die ersten Zweifel: Zieht Nachbar X noch mit? Wie viele Wohnungen sind wirklich schon verkauft? Hat Nachbarin Y vielleicht schon selber gekauft? Sinnvoll ist deshalb die Bildung einer Mieterinitiative, in der alle Mietparteien regelmäßig zusammenkom-

men, Pläne machen und Informationen austauschen. Denn oft erzählen die Spekulanten Lügengeschichten, und am Ende „weiß“ jeder etwas anderes. Die Initiative sollte sich auch auf jeden Fall an den Mieterverein wenden, der gern mit Rat und Tat zur Seite steht.

Denn es gibt reichlich Möglichkeiten, Sand ins Getriebe zu streuen. Haben die Wohnungen beispielsweise Mängel, wird es jetzt höchste Zeit, von den Spekulanten, die ja zwischenzeitlich Ihre Vermieter sind, deren Beseitigung zu verlangen. Mit Hilfe des Mietervereins kann man auch regelrechte Mängellisten zusammenstellen, am besten mit eindrucksvollen Fotos, die die Mieter den Kaufinteressenten dann in die Hände drücken können. Der Abschreckungseffekt kann enorm sein, mit der Folge, dass der Spekulant auf den meisten Wohnungen sitzenbleibt. Doch wie man Kaufinteressenten am Besten gegenübertritt, dazu später mehr.

Auch nach der Umwandlung:

Mieter haben Rechte!

Der Verkauf der Wohnungen - egal ob der erste an den Spekulanten, oder der zweite an den Privatier - ändert zunächst gar nichts an den bestehenden Mietverhältnissen. Nach dem Gesetz tritt nämlich der neue Eigentümer in alle Rechte und Pflichten des Vorbesitzers ein, denn

Kauf bricht nicht Miete!
Ihr Mietvertrag bleibt uneingeschränkt gültig!

Im Einzelnen bedeutet das:

Mietzahlungen

Solange der Käufer noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, muss die Miete an den alten Besitzer gezahlt werden. Im Zweifelsfall haben betroffene Mieter das Recht, die Grundbuchakten einzusehen. Wenden Sie sich getrost ans Grundbuchamt im Amtsgericht. Allerdings darf nicht jeder das Grundbuch einsehen, sondern nur derjenige, der ein berechtigtes Interesse hat und das auch nachweisen kann. Daher: den Mietvertrag mitnehmen (oder einen sonstigen Nachweis, dass Sie der Mieter sind).

Ausnahme: Der alte Vermieter hat Sie schriftlich dazu aufgefordert, die Miete an den neuen zu zahlen, oder der neue Besitzer legt eine entsprechende Vollmacht vor. Nähere Informationen enthält der Ratgeber Eigentümerwechsel.
Kautions

Haben die Mieter eine Kautions geleistet, kann diese im Falle eines Hausverkaufs von dem Käufer (und damit neuem Vermieter) zurückverlangt werden. Es spielt keine Rolle, ob dieser sie tatsächlich erhalten hat. Der frühere Vermieter bleibt aber weiterhin zur Rückzahlung verpflichtet, falls bei Beendigung des Mietverhältnisses beim Käufer nichts mehr zu holen ist. Trotzdem kann es nicht schaden, nachzufragen, ob die Kautions ordnungsgemäß auf den neuen Eigentümer übertragen wurde. Mehr zum Thema enthält der Ratgeber „Kautions“.

Mietvertrag

Häufig legen neue Eigentümer den Mietern neue Verträge vor. Da der alte Vertrag uneingeschränkt gültig bleibt, ist jedoch niemand verpflichtet, diese zu unterschreiben. Davor muss sogar ausdrücklich gewarnt werden, denn fast immer enthalten neue Verträge schlechtere Konditionen für die Mieter. Die Weigerung, einen neu-

en Mietvertrag zu unterschreiben, ist selbstverständlich auch kein Kündigungsgrund!

Wohnungsbesichtigung

Der Spekulant möchte in der Regel die Wohnung mit Kaufinteressenten besichtigen. Das können Sie nicht verhindern. Bei längerer Abwesenheit - zum Beispiel im Urlaub - müssen Sie den Schlüssel sogar bei Nachbarn oder Bekannten hinterlegen, die die Wohnung für Interessenten öffnen und dem Vermieter dies mitteilen. Sie haben aber ein Recht darauf, dass

- Ihnen die Besichtigung mindestens 24 Stunden (bei Berufstätigen drei bis vier Tage) vorher angekündigt wird (wichtig: eine Klausel im Mietvertrag, nach der der Vermieter die Wohnung jederzeit besichtigen darf, ist unwirksam!);
- die Besichtigung während der üblichen Besuchszeiten (werktags von 10 bis 13 und von 15 bis 18 Uhr, ausnahmsweise auch sonntags und feiertags zwischen 11 und 13 Uhr) stattfindet;
- der Vermieter oder der Hausverwalter bei der Besichtigung anwesend ist oder die Kaufinteressenten vorher angekündigt hat und diese sich ausweisen;
- auf Ihre Interessen Rücksicht genommen wird: Ein - ausnahmsweise zwei - Termine pro Woche von je drei Stunden sind zumutbar, mehr nicht;
- Sie die Kaufinteressenten in sachlicher Form auf eventuell vorhandene Wohnungsmängel hinweisen;
- Sie die Kaufinteressenten auf Ihre Rechte als MieterInnen hinweisen und deutlich machen, dass Sie diese Rechte voll ausschöpfen werden.

Wichtig: Die Inanspruchnahme dieser Rechte ist keinesfalls ein Kündigungsgrund! Trotzdem ist es ratsam, bei der Besichtigung eine Vertrauensperson als Zeugin dabei zu haben, um sich vor falschen Anschuldigungen zu schützen. Ausführliche Tipps enthält der Ratgeber „Hausrecht“.

Kündigung

Falls Sie nicht das Glück haben, dass Ihre Wohnung von einem Kapitalanleger gekauft wird, müssen Sie früher oder später mit einer Eigenbedarfskündigung rechnen. Hier gilt: **Sofort zum Mieterverein!**

Denn der Eigenbedarf muss darauf geprüft werden, ob er vernünftig und nachvollziehbar ist. Wenn nicht, können Sie sich wehren. Doch damit sind juristische Laien normalerweise überfordert. Professionelle Hilfe ist also unerlässlich.

Wissen sollten Sie aber, dass es nach einer Umwandlung ein Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen gibt. Sie beträgt mindestens drei Jahre. Sie kann durch Verordnung der Bundesländer in Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung auf bis zu zehn Jahre verlängert werden. In NRW gilt derzeit eine Verordnung, nach der in Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster acht Jahre Sperrfrist gelten und in 30 weiteren fünf Jahre, darunter Dortmund, Hattingen, Bottrop und Waltrop.

In dieser Sperrfrist darf eine Eigenbedarfskündigung nicht ausgesprochen werden. Nach Ende der Sperrfrist kommt noch die gesetzliche Kündigungsfrist von drei bis neun oder (bei Verträgen, die vor dem 1. 9. 2001 abgeschlossen wurden) eventuell zwölf Monaten dazu.

Im Sozialen Wohnungsbau sind Mieter besser geschützt. Denn erstens muss der alte Eigentümer den geplanten Verkauf dem Wohnungsamt mitteilen, das dann seinerseits verpflichtet ist, die betroffenen Mieter über die rechtlichen Folgen der Umwandlung zu informieren. Zweitens ist der Kündigungsgrund „Eigenbedarf“

im Sozialen Wohnungsbau ausgeschlossen. Erst am Ende des Jahres, in dem die letzte Rate des öffentlichen Darlehens zurückgezahlt wurde, ist die Wohnung nicht mehr sozialgebunden. Dann kann es Mieterhöhungen und auch Eigenbedarfskündigungen geben wie im freifinanzierten Wohnungsbau.

Allerdings zahlen Spekulanten die öffentlichen Darlehen normalerweise vorzeitig zurück. Denn eine vermietete Sozialwohnung lässt sich schlecht verkaufen. Dann gibt es jedoch eine zehnjährige Nachwirkungsfrist. Sie gilt aber wirklich nur, wenn die Darlehen vorzeitig getilgt worden sind, nicht, wenn sie vorher planmäßig zurückgezahlt waren. Erkundigen Sie sich also beim Wohnungsamt nach dem Tilgungsplan und dem Status Ihrer Wohnung!

Modernisierung

Bei Modernisierungen nach einer Umwandlung gilt das gleiche wie bei allen Modernisierungen (siehe Ratgeber „Modernisierung“).

Mieterhöhung

Auch nach einem Eigentümerwechsel sind Mieterhöhungen nur im gesetzlich zugelassenen Rahmen möglich. Näheres dazu enthält der Ratgeber „Mieterhöhung“.

Selbstkauf

Wie bereits erwähnt: Häufig wird die umgewandelte Wohnung zuerst den Mieter zum Kauf angeboten. Seit einiger Zeit ist dies sogar vorgeschrieben. Manche Spekulanten machen dabei sogar Finanzierungsangebote, die jedoch häufig unseriös sind und deshalb genau geprüft werden müssen. Lassen Sie sich also fachlich beraten.

Viele Mieter lassen sich von Vorkaufangeboten locken, nicht nur, weil dies der einzige wirkliche Schutz vor späteren Eigenbedarfskündigungen ist. Häufig liegt der Preis erstaunlich niedrig. 1100 Euro pro qm zum Beispiel, wo gibt es das sonst?

Doch hier heißt es: Genau rechnen! Keinesfalls dürfen Sie die Kosten für Zins und Tilgung des Darlehens mit Ihren jetzigen Gesamtwohnkosten vergleichen. Dazu kommen Steuern, Grundbesitzabgaben, kommunale Gebühren, Verwaltungskosten etc. Außerdem müssen Sie als Eigentümer für alle anstehende Instandsetzungen und Reparaturen selbst aufkommen. Und das kann sehr teuer werden.

Darüberhinaus sitzen Sie mit etlichen anderen Eigentümer in einer Eigentümergemeinschaft. Und die beschließt mit Mehrheit, zum Beispiel über erforderliche oder nötige Investitionen. Sie können also überstimmt werden, müssen aber zu gleichen Teilen mitzahlen.

Vor allem aber sollten Sie sich mit der Entscheidung Zeit lassen. Denn wer sagt Ihnen, dass das erste Angebot auch das beste ist? Einen Nachteil haben Sie nicht: Selbst wenn der Spekulant einen Kaufvertrag mit einem Dritten abgeschlossen hat, muss er Ihnen den genauen Inhalt des Vertrages mitteilen. Vom Zeitpunkt dieser Mitteilung an haben Sie zwei Monate Zeit, sich zu überlegen, ob Sie Ihre Wohnung zu den gleichen Bedingungen selbst kaufen wollen. Erst danach erlischt Ihr Vorkaufsrecht.

Aber auch wenn Sie schon wissen, dass Sie Ihre Wohnung auf keinen Fall selbst kaufen wollen, sollten Sie das dem Spekulant nicht sofort auf die Nase binden. Auf Zeit spielen ist angesagt! Denn je eher der Spekulant Ihre Absage hat, desto eher wird er nach anderen Käufern suchen. Warum einen Vorteil verschenken, wenn man so wenige hat? Mehr dazu im Ratgeber „Eigentumsbildung“.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum:
Brückstraße 58
44787 Bochum
Tel.: 0234/961140
Info-Ansage:

Öffnungszeiten:
mo - do 9 - 18 Uhr
fr 9 - 12 Uhr
0234 / 9611414

Büro Hattingen:
Bahnhofstraße 37
45525 Hattingen
Tel.: 02324/52524
Internet: www.mieterverein-bochum.de

Öffnungszeiten:
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.