

## UMWANDLUNG

### WAS TUN, WENN DIE SOZIALWOHNUNG ODER DIE FREIFINANZIERTE MIETWOHNUNG VERKAUFT WIRD?

#### RECHTE UND PFLICHTEN VON MIETERINNEN/MIETERN UND VERMIETERINNEN/VERMIETERN

Wie in allen Großstädten werden auch in Hamburg Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Seit Januar 1998 ist in Hamburg aufgrund einer Verordnung des Senats die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten Sozialer Erhaltungsverordnungen genehmigungspflichtig. Im sonstigen Stadtgebiet können wie bisher ohne spezielle Umwandlungsgenehmigung Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

Umwandlungen führen bei Mieterinnen und Mietern häufig zu Verunsicherungen, da sie über die geltenden Mieterschutzrechte nicht oder nur unzureichend informiert sind.

Der Information der Mieterinnen und Mieter dient dieses Merkblatt.

#### OBERSTER GRUNDSATZ MUSS ZUNÄCHST SEIN:

Lassen Sie sich durch ungeprüfte Behauptungen zu Ihren Rechten nicht verunsichern. Lassen Sie sich deshalb rechtzeitig beraten. Für eine rechtliche Beratung stehen Ihnen neben Rechtsanwälten und Mietervereinen insbesondere die in den Bezirks- und Ortsämtern eingerichteten öffentlichen Rechtsauskunft- und Vergleichsstellen (ÖRA) zur Verfügung. Sie geben Ratsuchenden mit niedrigem Einkommen neben Auskünften auch praktische Hilfe in Rechtsangelegenheiten, z.B. bei Kündigungen, Mieterhöhungen, Zustimmung bei Modernisierungsmaßnahmen.

Zur Klärung baurechtlicher Fragen (Abgeschlossenheit) wenden Sie sich an Ihr zuständiges Bezirksamt/Bauprüfungsamt. Als Ansprechpartner steht Ihnen auch die kostenlose telefonische Beratung durch den Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. am Montag bis Samstag von 10 bis 12 Uhr und Montag bis Donnerstag von 15 – 17 Uhr unter der Telefonnummer 040/87979 – 345 zur Verfügung.

Beraten Sie sich mit Mitmieterinnen und Mitmietern und überlegen Sie, wie sich die Betroffenen zusammenschließen und der umwandelnden Person oder Gesellschaft gegenüber auftreten können. Helfen Sie insbesondere älteren und unsicheren sowie ausländischen Mitmieterinnen und Mitmietern. Seien Sie besonders vorsichtig, wenn Ihnen ein Geldbetrag für einen baldigen Auszug angeboten wird.

Unterschreiben Sie nichts ohne vorherige Beratung durch Fachleute.

## DAS SOLLTEN SIE ALS MIETERIN/MIETER WISSEN:

- Als Mieterin/Mieter einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, die nach Ihrem Einzug in eine Eigentumswohnung umgewandelt und veräußert worden ist oder werden soll, sind Sie langfristig geschützt. Ihr Mietverhältnis wird durch die Umwandlung und den Verkauf Ihrer Wohnung nicht berührt, es besteht vielmehr weiter. Die Käuferin/der Käufer tritt nämlich an Stelle der bisherigen Vermieterin/des bisherigen Vermieters in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Ihr bisheriger Mietvertrag gilt fort. Sie brauchen also keinen neuen abzuschließen. Wenn Ihre neue Vermieterin bzw. Ihr neuer Vermieter das von Ihnen verlangt, können Sie das ablehnen. Wenn Sie doch unterschreiben wollen, sollten Sie sich unbedingt vorher beraten lassen, ob der neue Vertrag für Sie Verschlechterungen enthält.
- Die Beendigung des Mietverhältnisses bedarf einer ordnungsgemäßen Kündigung. Bei einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus ist in jedem Fall Grundvoraussetzung für eine Kündigung, dass die Käuferin/der Käufer ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Als berechnigte Interessen kommen im Wesentlichen nur Eigenbedarf der Käuferin/des Käufers oder ihrer/seiner Familien- oder Haushaltsangehörigen oder Gründe wirtschaftlicher Verwertbarkeit des Grundstücks in Betracht. (Für Sozialwohnungen gelten zusätzliche Regelungen – siehe nächste Seite!)
- Nach der Kündigungsschutzfrist-Verordnung des Hamburger Senats vom 12. November 2013, die in ganz Hamburg gilt, gilt für Umwandlungsfälle eine Kündigungssperrfrist von 10 Jahren. Die Käuferin/der Käufer einer erstmals in Einzeleigentum umgewandelten Wohnung darf erst nach Ablauf von 10 Jahren seit ihrer/seiner Eintragung im Grundbuch wegen Eigenbedarfs kündigen.  
In Härtefällen kann die Kündigung auch nach Ablauf der 10-Jahresfrist ausgeschlossen sein, wenn sie für die Mieterin/den Mieter, ihre/seine Familie oder ein(e) andere(n) Angehörige(n) ihres/seines Haushalts eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde, z.B. wenn die Vermieterin/der Vermieter der Mieterin/dem Mieter keinen angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nachweist.
- Diese verlängerte Kündigungssperrfrist von 10 Jahren kommt den Mieterinnen/Mietern zugute, deren Mietwohnung nach Abschluss eines Mietvertrages in eine Eigentumswohnung umgewandelt und verkauft worden ist. Allerdings beginnt diese Schutzfrist bei einem Weiterverkauf nicht von vorn.
- Ist eine Kündigung nach Ablauf der Kündigungssperrfrist möglich und begründet, so beginnt erst dann die gesetzliche Kündigungsfrist nach § 573 c Bürgerliches Gesetzbuch.  
Sie bestimmt sich nach der Dauer des Mietverhältnisses und kann von drei bis neun Monate betragen (letzteres bei einer Mietzeit von mehr als 8 Jahren).
- Wird die Wohnung von der Vermieterin/von dem Vermieter nicht an eine zu ihrem/seinem Haushalt gehörende Person oder an ein Familienmitglied verkauft und wurde der Kaufvertrag mit der/dem Dritten nach dem 1. September 1993 abgeschlossen, so steht Ihnen ein Vorkaufsrecht zu (§ 577 BGB), das auf 2 Monate befristet ist. Falls Sie davon Gebrauch machen wollen, sollten Sie das der Eigentümerin/dem Eigentümer mitteilen. Sie sind als Mieterin/Mieter in keinem Fall zum Kauf verpflichtet, sondern können frei entscheiden, ob Sie von dem Vorkaufsrecht Gebrauch machen oder weiter als Mieterin/Mieter in der Wohnung bleiben wollen. Wenn Sie vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen, treten Sie in den abgeschlossenen Kaufvertrag zu den dort festgelegten Bedingungen ein. (Für Sozialwohnungen gelten zusätzliche Regelungen – siehe nächste Seite!)

## ZUSÄTZLICHE REGELUNGEN FÜR SOZIALWOHNUNGEN

- Bei Sozialwohnungen kann sich die Käuferin/der Käufer auf Eigenbedarf nicht berufen, solange die Wohnung Belegungs- und Mietbindungen unterliegt. Das ist grundsätzlich der Fall bis zum Ende des Jahres, in dem die Fördermittel vertragsgemäß zurückgezahlt werden (planmäßige Tilgung).
- Für den Fall, dass die Fördermittel vom Eigentümer nach dem 31.12.1989 vorzeitig freiwillig zurückgezahlt worden sind, gelten die Wohnungen während der sogenannten Nachwirkungsfrist bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung noch als belegungs- und mietgebunden. Die Frist gilt jedoch längstens bis zum Ende des Kalenderjahres, in dem die Fördermittel planmäßig getilgt worden wären.
- Solange die Wohnung als belegungs- und mietgebunden gilt, kann die Käuferin/der Käufer sie nur beziehen, wenn die Wohnung im Wege eines normalen Umzugs frei wird und nach dem Haushaltseinkommen der Käuferin/des Käufers sowie nach der Zahl der zum Haushalt gehörenden Personen eine Berechtigung zum Bezug dieser Wohnung besteht.
- Solange die Wohnung als belegungs- und mietgebunden gilt, darf die jeweilige Eigentümerin/der jeweilige Eigentümer nur die nach den rechtlichen Vorschriften zulässige Miete verlangen. Eine Mieterhöhung ist auch dann nicht zulässig, wenn der neuen Eigentümerin/dem neuen Eigentümer infolge des Kaufes Kapitalkosten entstehen, die über die bisherigen hinausgehen.  
Informationen zur zulässigen Miethöhe können bei der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (Darlehensverwaltung) unter der Telefonnummer **24 84 62 22** erfragt werden.
- Beabsichtigt die Eigentümerin/der Eigentümer, die von Ihnen bewohnte Sozialwohnung zu verkaufen, so muss sie/er dies dem örtlich zuständigen Bezirksamt rechtzeitig vorher mitteilen. In diesem Fall erteilt Ihnen die Bauprüfungsabteilung Ihres Bezirksamts gern weitere Auskünfte.
- Nach den gesetzlichen Vorschriften steht Ihnen vom Zeitpunkt der Mitteilung der Verkäuferin/des Verkäufers über den erfolgten Verkauf an ein Vorkaufsrecht zu, das auf 2 Monate befristet ist. Falls Sie davon Gebrauch machen wollen, sollten Sie das der Eigentümerin/dem Eigentümer mitteilen. Sie sind als Mieterin/Mieter in keinem Fall zum Kauf verpflichtet, sondern können frei entscheiden, ob Sie vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen oder weiter als Mieterin/Mieter in der Wohnung bleiben wollen. Wenn Sie vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen, treten Sie in den abgeschlossenen Kaufvertrag zu den dort festgelegten Bedingungen ein.
- Sie sollten auf das Vorkaufsrecht erst dann verzichten, wenn Sie den Vertragsinhalt kennen und sich ein endgültiges Urteil gebildet haben. Geben Sie innerhalb der 2 Monate keine Erklärung ab, erlischt das Vorkaufsrecht. Ihr Mietvertrag bleibt bestehen.

## WAS MÜSSEN KAUFINTERESSENTEN VON SOZIALWOHNUNGEN BEACHTEN?

- Die Verkäuferin/der Verkäufer einer öffentlich geförderten Mietwohnung ist zu weitreichenden Informationen über die Umwandlung und den beabsichtigten Verkauf der Wohnung verpflichtet.
- Der Mieterin/dem Mieter einer solchen Wohnung steht ein auf 2 Monate befristetes Vorkaufsrecht zu. (Die Frist beginnt mit dem Eingang der Mitteilung der Verkäuferin/des Verkäufers über den Inhalt des mit der Käuferin/dem Käufer abgeschlossenen Vertrages.)
- Für Sozialwohnungen gelten generell nach dem Jahr der vorzeitigen freiwilligen Rückzahlung der Fördermittel die belegungs- und mietpreisrechtlichen Bindungen noch 10 Kalenderjahre weiter, sofern die Mittel nach dem 31.12.1989 zurückgezahlt worden sind.
- Eine Käuferin/ein Käufer darf die Wohnung nur beziehen, wenn sie im Wege der normalen Fluktuation freigeworden ist und nach dem Familieneinkommen und der Familiengröße eine Bezugsberechtigung vorhanden ist.
- Die Käuferin/der Käufer kann innerhalb der 10-jährigen Nachwirkungsfrist von der Mieterin/dem Mieter nur die nach den Vorschriften für preisgebundenen Wohnraum zulässige Miete fordern. Da die Belastung für die erworbene Wohnung in aller Regel wesentlich höher ist als die Miete, muss die Käuferin/der Käufer den Differenzbetrag zwischen der hohen Belastung und der Kostenmiete selbst tragen, ohne ihn auf die Mieterin/den Mieter abwälzen zu können.
- Die Käuferin/der Käufer muss auch die höheren Verwaltungskosten der Eigentumswohnung tragen, die von der Verwalterin/vom Verwalter ohne gesetzliche Beschränkung erhoben werden können. Auf die Mieterin/den Mieter können nur die für Sozialwohnungen zulässigen Sätze umgelegt werden.
- Die Käuferin/der Käufer einer Wohnung darf der von der Umwandlung betroffenen Mieterin/dem betroffenen Mieter aus berechtigtem Interesse wegen Eigenbedarfs nicht kündigen, solange die Wohnung noch als belegungs- und mietgebunden gilt. Im Übrigen

kann die Käuferin/der Käufer einer vermieteten

Wohnung, an der nach Überlassung an die Mieterin/den Mieter Wohnungseigentum begründet worden und das Wohnungseigentum an sie/ihn veräußert worden ist, nach der derzeitigen Rechtslage (siehe S. 2, 3. Absatz) frühestens 10 Jahre nach der Eintragung ins Grundbuch kündigen (Kündigungssperrfrist). Die Erwerberin/der Erwerber einer Mietwohnung, die in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde, kann, falls sie/er die Wohnung verkaufen will, der Mieterin/dem Mieter nicht vor Ablauf von 10 Jahren seit dem Erwerb mit dem Argument der besseren wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks kündigen.

- In Härtefällen kann die Kündigung auch unbefristet ausgeschlossen sein, wenn sie für die Mieterin/den Mieter, ihre/seine Familie oder ein(e) andere(n) Angehörige(n) ihres/seines Haushalts eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde, z.B. wenn die Vermieterin/der Vermieter der Mieterin/dem Mieter keinen angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nachweist.
- Die nach der o.g. Kündigungssperrfrist beginnende (zusätzliche) Kündigungsfrist bestimmt sich nach der Mietdauer. Sie kann bis zu neun Monate betragen. Außerdem wird auf Antrag der Mieterin/des Mieters vom Gericht häufig Räumungsschutz bis zu einem weiteren Jahr gewährt.
- Die Käuferin/der Käufer der meist älteren Sozialwohnung muss alle anfallenden Reparaturarbeiten selbst tragen, wie es vorher zur Aufgabe der Vermieterin/des Vermieters gehörte. Dabei darf die ansteigende Reparaturanfälligkeit der Wohnung und des Gebäudes nicht außer Betracht gelassen werden.
- Die Mieterin/der Mieter der Wohnung behält auch nach Umwandlung und Verkauf ihre/seine aus dem Mietverhältnis erworbenen Rechte. Ihr/ihm steht daher für die von ihr/ihm geschaffenen Verbesserungen, insbesondere nachträglich vorgenommene Einbauten, ggf. ein Wegnahmerecht bzw. ein Ausgleichsanspruch zu.

## DAS MÜSSEN KAUFINTERESSENTEN VON FREIFINANZIERTEN MIETWOHNUNGEN WISSEN

- Durch die Umwandlung und den Verkauf einer Wohnung wird das Mietverhältnis nicht berührt. Die Käuferin/der Käufer tritt in alle sich daraus ergebenden Rechte, aber auch Verpflichtungen ein. Dies gilt auch bezüglich des Mietpreises.

- Von der Mieterin/dem Mieter kann auch nach dem Kauf eine Miete nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden. Da die Belastung für die erworbene Wohnung in der Regel wesentlich höher sein dürfte als die ortsübliche Vergleichsmiete, muss die Käuferin/der Käufer den Differenzbetrag zwischen der höheren Belastung und der Vergleichsmiete selbst tragen, ohne ihn auf die Mieterin/den Mieter abwälzen zu können.

- Wenn eine Verwalterin/ein Verwalter für die Wohnung eingeschaltet wird, kann die Käuferin/der Käufer die durch die Verwaltung entstehenden Kosten ebenfalls nicht auf die Mieterin/den Mieter überwälzen.

- Die Käuferin/der Käufer der angebotenen (meist älteren) Mietwohnung muss alle anfallenden Reparaturkosten selbst tragen, was vorher Aufgabe der bisherigen Vermieterin/des bisherigen Vermieters war. Dabei ist insbesondere die mit zunehmendem Alter ansteigende Reparaturanfälligkeit der Wohnungen und des Gebäudes in Betracht zu ziehen.

- Die Mieterin/der Mieter genießt Kündigungsschutz nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Die Käuferin/der Käufer einer Wohnung kann der Mieterin/dem Mieter danach

in der Regel nur aus berechtigtem Interesse wegen Eigenbedarfs kündigen. Diesen Kündigungsgrund kann sie/er aber nach erstmaliger Umwandlung frühestens 10 Jahre nach ihrer/seiner Eintragung ins Grundbuch geltend machen (Kündigungssperrfrist).

- Die Erwerberin/der Erwerber einer Mietwohnung, die in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde, kann, falls sie/er diese verkaufen will, der Mieterin/dem Mieter mit dem Argument der besseren wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks nicht vor Ablauf von 10 Jahren (seit dem Erwerb) kündigen.

- Erst nach der vorgenannten 10-jährigen Sperrfrist beginnt die gesetzliche Kündigungsfrist. Sie bestimmt sich nach der Mietdauer und kann bis zu neun Monate betragen. Außerdem wird auf Antrag der Mieterin/des Mieters vom Gericht häufig Räumungsschutz bis zu einem Jahr gewährt.

- In Härtefällen kann die Kündigung auch unbefristet ausgeschlossen sein, wenn sie für die Mieterin/den Mieter, ihre/seine Familie oder ein(e) andere(n) Angehörige(n) ihres/seines Haushalts eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde, z.B. wenn die Vermieterin/der Vermieter der Mieterin/dem Mieter keinen angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nachweist.

- Die Mieterin/der Mieter der Wohnung behält auch nach der Umwandlung und dem Verkauf ihre/seine aus dem Mietverhältnis erworbenen Rechte. Ihr/ihm steht daher für die von ihr/ihm geschaffenen Verbesserungen, insbesondere nachträglich vorgenommene Einbauten, ggf. ein Wegnahmerecht bzw. Ausgleichsanspruch zu.

## FÜR MIETERINNEN/MIETER UND KAUFINTERESSENTEN GILT GLEICHERMASSEN

- Überstürzen Sie nichts, lassen Sie sich nicht zu unüberlegten Entscheidungen drängen.

- Wägen Sie Vor- und Nachteile vor einer verbindlichen Entscheidung genau ab.

- Machen Sie von den bestehenden Beratungsangeboten Gebrauch, die unabhängige Stellen bieten. Die Beratung durch die Umwandlerin/den Umwandler oder die Verkäuferin/den Verkäufer könnte deren Interessen in den Vordergrund stellen.