

# Umwandlung

## von Miet- in Eigentumswohnungen

Folgende Ausführungen gelten nur für Mieter, deren Wohnung in der Vergangenheit umgewandelt worden sind. Zwischen 2011 bis 2020 waren dies in Berlin 124 421 Mietwohnungen. Mieter hingegen, deren Wohnung nicht bis zum 6.8.2021 umgewandelt worden war, können erst einmal aufatmen: Durch den neu geschaffenen § 250 Baugesetzbuch sind Umwandlungen vorerst weitgehend ausgeschlossen (siehe unser *Info Nr. 193*). In Milieuschutzgebieten bestand schon seit einigen Jahren ein gewisser Schutz vor Umwandlungen (siehe unser *Info 79*).

Die Umwandlung eines Mehrfamilien-Miethauses in Eigentumswohnungen ist für die Umwandler meist ein lukratives Geschäft. Nicht selten werden spekulativ überhöhte Kaufpreise für das Mehrfamilienhaus in Erwartung hoher Profite beim Verkauf der Einzelwohnungen gezahlt. Eine „mieterfreie“ Wohnung kann teurer verkauft werden als eine vermietete. Also werden „umgewandelte“ Mieter häufig gekündigt oder „rausgekauft“. Der Mieterschutz gegen Eigenbedarfskündigungen ist hierbei nicht ausreichend. Trotzdem bedeutet die Umwandlung Ihrer Mietwohnung nicht automatisch, dass Sie aus Ihrer Wohnung ausziehen müssen. Voraussetzung ist jedoch die Kenntnis der Rechtslage:

### Die Rechte der Mieter nach Umwandlung

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen kann vom Mieter zwar nicht verhindert werden. Bei den Folgen jedoch, wie zum Beispiel der Eigenbedarfskündigung, aber auch bei manchen Vorbereitungen, wie zum Beispiel der Modernisierung, sollten Sie Ihre Mieterrechte wahrnehmen.

### 1. Voraussetzungen für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz dürfen keinerlei bauordnungsrechtliche Bedenken bestehen. Der Vermieter hat bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eine **Abgeschlossenheitsbescheinigung** zu beantragen. Für Wohnungen, die nicht in sich abgeschlossen sind, zum Beispiel Wohnungen mit Außen-WC, darf diese Genehmigung nicht erteilt werden. Deren Umwandlung ist ausgeschlossen.

Nach einer Entscheidung des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes muss eine Genehmigung erteilt werden, auch wenn die **neuezeitlichen** bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinsichtlich des Schall-, Feuer- und Lärmschutzes für Trennwände und Decken nicht erfüllt werden. Auch der Umwandlung von Altbauten steht damit nichts im Wege.

Der Mieter muss über eine entstehende Umwandlung nicht informiert werden. Allerdings nehmen einige Berliner Bezirke die Anträge der Hauseigentümer zum Anlaß, die Mieter mit Hilfe eines Rundschreibens über ihre Rechte aufzuklären.

Nach Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung wird die eigentliche Umwandlung beim zuständigen Grundbuchamt durchgeführt. Für jede umgewandelte Wohnung muss ein eigenes Grundbuchblatt angelegt werden. Der Erwerber einer umgewandelten Wohnung tritt in die Rechte und Pflichten bezüglich eines bestehenden Mietvertrages erst mit der Eintragung seines Namens in dieses Grundbuchblatt ein, es sei denn, er ist vom vorherigen Eigentümer bevollmächtigt.

Nach Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung wird die eigentliche Umwandlung beim zuständigen Grundbuchamt durchgeführt. Für jede umgewandelte Wohnung muss ein eigenes Grundbuchblatt angelegt werden. Der Erwerber einer umgewandelten Wohnung tritt in die Rechte und Pflichten bezüglich eines bestehenden Mietvertrages erst mit der Eintragung seines Namens in dieses Grundbuchblatt ein, es sei denn, er ist vom vorherigen Eigentümer bevollmächtigt.

### Ratschlag

**Lassen Sie sich vom Käufer „Ihrer“ Wohnung nicht einschüchtern. Der bisherige Mietvertrag behält seine Gültigkeit. Beachten Sie die besondere Kündigungssperrfrist bei Umwandlung. Prüfen Sie, ob der Erwerber überhaupt berechtigt ist, über die Wohnung zu verfügen. Lassen Sie sich den aktuellen Grundbuchauszug zeigen oder sehen Sie selbst das Grundbuch beim zuständigen Amtsgericht ein (siehe hierzu unser *Info Nr. 118*).**

### 2. Kauf bricht nicht Miete

Der Verkauf Ihrer Wohnung an einen Dritten hat keinen Einfluß auf den Mietvertrag. Jeder Erwerber tritt mit allen Rechten und Pflichten in den beste-



henden Mietvertrag ein (§ 566 BGB). Lassen Sie sich also keinen neuen Vertrag aufdrängen, er ist in der Regel schlechter als der alte. Bei Unklarheiten lassen Sie sich beraten. Die Umwandlung an sich ist im Übrigen weder ein Grund für eine Kündigung noch für eine Mieterhöhung. Weitere Einzelheiten zum „Vermieterwechsel“ enthält unser *Info Nr. 27*.

### 3. Vorkaufsrecht des Mieters

Einen Anspruch des Mieters auf Erwerb der von ihm bewohnten Wohnung vor anderen Käufern („Vorkaufsrecht“) gibt es bei allen Wohnungsarten (§ 577 BGB). Beim ersten Verkauf der Wohnung an einen Dritten können Mieter, nachdem ihnen die Bedingungen des Kaufvertrages bekannt gemacht wurden, noch bis zu zwei Monaten später in diesen Vertrag eintreten. Die Vereinbarung eines überhöhten Kaufpreises ist sittenwidrig und nichtig, wenn diese Regelung nur den Zweck ja, das Vorkaufsrecht des Mieters zu vereiteln (BGH vom 15.6.2005 - VIII ZR 271/04 -).

Wenn Sie nicht kaufen wollen, bleibt Ihr Mietvertrag trotzdem bestehen. Zu den Risiken des Wohnungseigentümers unser *Info Nr. 29*, zum Vorkaufsrecht siehe unser *Info Nr. 103*.

### 4. Kündigungssperrfrist bei Umwandlung

Durch die seit 1.9.2001 geltende Rechtslage ist die Kündigungssperrfrist für umwandlungsbetroffene Mieter verändert worden:

Bundeseinheitlich gilt nunmehr eine Kündigungssperrfrist nach Umwandlung von **drei Jahren** (§ 577 a Absatz 1 BGB). Diese Sperrfrist gilt auch für den Kündigungsgrund „**Hinderung wirtschaftlicher Verwertung**“ (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) und nicht nur für den Kündigungsgrund „**Eigenbedarf**“ (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB).

Die Kündigungssperrfrist ist **ausgeschlossen** bei Mietverhältnissen der in § 549 Absatz 2 BGB bezeichneten Art (Wohnraum zu nur vorübergehendem Gebrauch, möblierter Wohnraum in der Wohnung des Vermieters bei Vermietung an Einzelpersonen, Wohnraum juristischer Personen, die an Menschen mit dringendem Wohnbedarf vermieten, Wohnraum in Studenten oder Jugendwohnheimen).

### Der Wortlaut des § 577 a BGB:

#### **Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung**

*(1) Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnigte Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.*

*(1a) Die Kündigungsbeschränkung nach Absatz 1 gilt entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter*

- 1. an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist oder*
- 2. zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerber mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird.*

*Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören oder vor Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist.*

*(2) Die Frist nach Absatz 1 oder nach Absatz 1a beträgt bis zu zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete und die Frist nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen.*

*(2a) Wird nach einer Veräußerung oder Belastung im Sinne des Absatzes 1a Wohnungseigentum begründet, so beginnt die Frist, innerhalb der eine Kündigung nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 oder 3 ausgeschlossen ist, bereits mit der Veräußerung oder Belastung nach Absatz 1a.*

*(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.*

Die Verordnungsermächtigung in § 577 a Absatz 2 Satz 2 BGB erlaubt es dem Landesgesetzgeber die





Kündigungssperrfrist für einen Zeitraum **von bis zu zehn Jahren** festzusetzen.

Für **Berlin** hat der Landesgesetzgeber mehrmals von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht. Zurzeit gilt im gesamten Stadtgebiet von Berlin eine zehnjährige Kündigungssperrfrist. Die Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 13.6.2023 (GVBl. 2023, S. 228) gilt bis zum 30.9.2023. Sie schließt nahtlos an die Vorgänger-VO (GVBl. 2013, S. 488) an, die bis zum 30.9.2023 gilt.

Die Anwendung der Kündigungssperrfrist wirft darüber hinaus noch einige Rechtsfragen auf, die wir im Folgenden erörtern wollen:

- Durch Rechtsentscheid des BayObLG vom 21.3.1995 (in: WuM 95, 380) ist entschieden worden, dass sich die Sperrfrist dahingehend auswirkt, dass der Vermieter die Kündigung erst nach ihrem Ablauf erklären kann. Die Beachtung der Frist ist Wirksamkeitsvoraussetzung der Kündigung, eine während der Sperrfrist ausgesprochene Kündigung **ist unwirksam**.
- Die Kündigungssperrfrist gilt nur für Mieter, die die Wohnung schon **vor der Umwandlung** angemietet haben. Maßgeblicher Zeitpunkt ist hier die tatsächliche Überlassung der Wohnung und nicht der Tag des Vertragsabschlusses. Wer dagegen eine schon umgewandelte Wohnung anmietet, kommt auch bei einem Verkauf dieser Wohnung nicht in den Genuß der Kündigungssperrfrist. In diesen Fällen gilt dann nur der allgemeine Kündigungsschutz (*siehe Info Nr. 23*).
- Die Veräußerung der Eigentumswohnung setzt einen rechtsgeschäftlichen Erwerbsvorgang voraus. Hierunter fällt auch der Erwerb in der **Zwangsversteigerung** (BayObLG, ReMiet v. 10.6.92, WuM 92, 424).
- Die Kündigungssperrfrist beginnt zu laufen, wenn nach der Umwandlung in eine Eigentumswohnung die Wohnung verkauft wird und der **erste Erwerber** als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen ist. Die Eintragung einer Auflassungsvormerkung genügt nicht. Veräußerungen an weitere Erwerber lösen die Sperrfrist nicht nochmals aus, vielmehr ist die gegen den Ersterwerber verstrichene Frist zugunsten des nachfolgenden Erwerbers anzurechnen (BayObLG, ReMiet, WuM 82, 46).
- Die Kündigungssperrfrist nach Umwandlung der Wohnung in eine Eigentumswohnung gilt seit der durch die Absätze 1a und 2a der Vorschrift

erfolgten Gesetzesänderung zum 1.5.2013 auch dann, wenn das Mehrfamilienhaus von einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) erworben wird und die jeweiligen Gesellschafter an den einzelnen Wohnungen Eigenbedarf geltend machen (sog. **Münchener Modell**). Die Sperrfrist wird in diesen Fällen schon mit Eintragung der GbR in das Grundbuch ausgelöst. Eine spätere Begründung von Wohnungseigentum führt nicht zu einem erneuten Beginn des Laufs der Sperrfrist.

- Die in Absatz 1 Nr. 2 der Vorschrift genannte Regelung soll verhindern, dass die mieterschützenden Bestimmungen des § 577 a BGB über andere rechtliche Konstruktionen als den Erwerb nach Absatz 1a Nummer 1 umgangen werden können, beispielsweise durch Bestellung eines Erbbaurechts.
- Nach der Rechtsprechung des BGH (WuM 09, 294 – „Au-Pair-Mädchen-Fall“) gibt es eine bedenkliche Lücke im Kündigungsschutz. Nach diesem Urteil greift die Kündigungssperrfrist nur ein, wenn der Vermieter Eigenbedarf oder Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung geltend macht, nicht aber bei einem sonstigen berechtigten Interesse wie z.B. bei einer Kündigung für ein Au-Pair-Mädchen. Es ist aber nicht nachvollziehbar, dass Kündigungsgründe, die für den Vermieter weniger gewichtig sind als z.B. Eigenbedarf, die Sperrfrist nicht auslösen. § 577a BGB muss daher dahingehend geändert werden, dass die Sperrfrist für alle ordentlichen Kündigungen des vertragstreuen Mieters gilt.

## 5. Allgemeiner Kündigungsschutz

Auch nach Ablauf der erwähnten Sperrfristen ist der Mieter nicht schutzlos. Eine Kündigung muss grundsätzlich schriftlich erfolgen. Die Kündigungsfrist beträgt knapp drei Monate. Sie verlängert sich auf fast sechs Monate bei einer Mietdauer von mehr als fünf Jahren. Maximal beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist neun Monate, wenn das Mietverhältnis mehr als acht Jahre andauert. Sind mietvertraglich länger Fristen für den Vermieter vereinbart, gelten diese. Zu den Kündigungsfristen siehe *Info Nr. 91*. Für die Kündigung braucht der Vermieter ein berechtigtes Interesse. Dies kann zum Beispiel **Eigenbedarf** sein (vgl. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Der Vermieter muss mit der Kündigung also vernünftige nachvollziehbare Gründe haben, weshalb er Ihre Wohnung für sich, die zu seinem Hausstand





gehörenden Personen oder für andere Familienangehörige braucht. Mitunter wird Eigenbedarf nur vorgetäuscht, um die Wohnung frei zu bekommen. In solchen Fällen kann unter Umständen Schadensersatz geltend gemacht werden. Einzelheiten zur Kündigung durch den Vermieter und zum Kündigungsschutz entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 23*.

### **Ratschlag**

**Beruft sich der Erwerber „Ihrer“ Wohnung nach Ablauf der Kündigungssperrfrist auf Eigenbedarf, so prüfen Sie auch, ob die Kündigung formal wirksam begründet ist, indem die begünstigte Person benannt ist und worauf sich der Wohnbedarf stützt. Fehlt es darüber hinaus an einem berechtigten Kündigungsinteresse? Dies ist der Fall, wenn Kündigungen rechtsmissbräuchlich, zweckverfehlend oder vorgeschoben sind.**

## **6. Sozialklausel und Widerspruchsrecht**

Einer gesetzlich zulässigen Kündigung können Sie mit Hinweis auf die Sozialklausel (§§ 574 ff. BGB) widersprechen. Diese Möglichkeit besteht, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für Sie oder Ihre Familie oder einen Haushaltsangehörigen eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Vermieterinteressen nicht zu rechtfertigen wäre. Die Einzelheiten zur Sozialklausel entnehmen Sie bitte unserem *Info Nr. 120*.

## **7. Die Wohnungsbesichtigung durch den Vermieter**

Die meisten Erwerber einer Wohnung, die diese selbst nutzen wollen, werden wohl zuvor eine Wohnungsbesichtigung durchführen wollen. Doch Vorsicht ist angebracht, nicht jeder muss zu jeder beliebigen Zeit eingelassen werden. Eine Ankündigung ist Voraussetzung. Bedenken Sie, dass es sich um „Ihre“ Wohnung handelt und die Besucher Gäste sind, die sich auch so verhalten sollten.

### **Hausfriedensbruch**

Drängt sich jemand unerlaubt in Ihre Wohnung oder verläßt er sie trotz Aufforderung nicht, so begeht er Hausfriedensbruch. Der Mieter sollte unmittelbar die Polizei rufen. Scheuen Sie sich

nicht, es ist Ihr Recht und Ihre Wohnung, die geschützt werden muss.

## **Besichtigungsrecht bzw. Zutritt für den Vermieter**

Grundsätzlich gilt, dass der Vermieter ein Besichtigungsrecht nur in wichtigen Fällen hat. Dies kann zum Beispiel bei Wohnungsbränden oder überhaupt zur Abwendung von Gefahren notwendig sein. Eine Ankündigung ist hier natürlich entbehrlich. Sollen Baumaßnahmen durchgeführt werden, so muss Handwerkern oder Architekten (nach Voranmeldung durch den Vermieter oder Terminabsprache) der Zutritt zur Wohnung zwecks Begutachtung oder Ausmessung gewährt werden. Hat der Mieter gekündigt, so muss der Vermieter Nachmietern die Wohnung zeigen können. Dies gilt auch, wenn die Wohnung verkauft werden soll und Kaufinteressenten eine Besichtigung vornehmen wollen. Bei längerer Abwesenheit des Mieters (z.B. Urlaub, Dienstreise) reicht es aus, dem Vermieter eine Vertrauensperson zu benennen, die ihm in unaufschiebbaren Situationen den Zutritt zur Wohnung verschaffen kann.

## **Die Ankündigung der Besichtigung**

Eine Wohnungsbesichtigung muss der Vermieter mindestens 24 Stunden vorher anmelden. Der Vermieter kann Ihnen keine Termine diktieren, vielmehr muss er auf Sie als den Mieter Rücksicht nehmen.

Die Ankündigung der Besichtigung kann nur durch den Vermieter oder einen Bevollmächtigten vorgenommen werden. Sind Sie im Zweifel, lassen Sie sich die Vollmacht vorlegen. Ein Aushang im Treppenhaus reicht als Ankündigung nicht. Nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bzw. bei Verkauf der Wohnung muss der Mieter nicht ständig den Kaufinteressenten den Gang durch die Wohnung ermöglichen. Der Mieter genügt seiner Pflicht, wenn er sich an einem Tag in der Woche für 3 Stunden zur Besichtigung der Wohnung bereithält. Vom Vermieter kann verlangt werden, dass dieser den Besuch von Kaufinteressenten mindestens einen Tag vor dem bereitgehaltenen Termin ankündigt. Gegen den Besuch gleich mehrerer Kaufinteressenten sollten Sie sich verwahren. Eine Vereinbarung in einem Formularmietvertrag, dass der Vermieter die Wohnung jederzeit besichtigen





kann, ist nur unter den bereits erwähnten Bedingungen wirksam.

### Der Ablauf der Besichtigung

Mancher Mieter legt Wert auf möglichst geringe Beschmutzung des Bodenbelags. Es ist nicht zuviel verlangt, wenn bei Besichtigungen auf die Interessen des Mieters Rücksicht genommen und beispielsweise das Ausziehen der Schuhe an der Eingangstür verlangt wird. Fühlen Sie sich nicht sattelfest in den Auseinandersetzungen mit dem Vermieter oder Kaufinteressenten, so achten Sie darauf, einen Zeugen, z.B. den Nachbarn oder einen Freund, bei sich in der Wohnung zu haben.

Kaufinteressenten sollten Sie darauf hinweisen, dass Sie kein Interesse daran haben, die Wohnung zu verlassen. Sie können den Interessenten auch ein Merkblatt über Mieterrechte (unser *Info Nr. 28 „Hinweise für Eigentumswohnungs-Käufer“*) übergeben oder sie auf die Broschüre des Deutschen Mieterbundes zum Thema „Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen“ hinweisen. Die Teilnahme am Gespräch mit Vermieter und Kaufinteressent kann auch deswegen nützlich sein, weil vielfach Wohnungen unter falschen Voraussetzungen gekauft werden. Insbesondere der Kündigungsschutz bei erstmaligem Verkauf umgewandelter Wohnungen wird verschwiegen. Durch eine Aufklärung des Kaufinteressenten können möglicherweise gerichtliche Auseinandersetzungen vermieden werden...

Zur Besichtigung siehe auch *Info Nr. 164*.

