



## Informationen zur Mietrechtsreform: Umwandlung in Eigentumswohnungen

**Ab dem 1. September 2001 gilt ein neues Mietrecht! Beim Thema „Umwandlung in Eigentumswohnungen“ müssen Sie dann Folgendes beachten:**

### **1. Kündigungsschutz**

Wird eine vermietete Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt, so besteht zu Gunsten des Mieters eine besondere gesetzliche Kündigungssperrfrist für Eigenbedarfskündigungen sowie für Kündigungen des Vermieters wegen Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung. Diese Frist beträgt nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch drei Jahre. Sie kann in Gebieten mit besonders angespannten Wohnmarktsituationen durch Landesverordnung auf bis zu zehn Jahre verlängert werden.

### **2. Vorkaufsrecht des Mieters**

Wird die Mietwohnung während des Mietverhältnisses in eine Eigentumswohnung umgewandelt, so entsteht für den Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht (§ 577 BGB). Die Ausübung dieses Vorkaufsrechts muss nicht notariell beurkundet werden. Eine schriftliche Erklärung des Mieters gegenüber dem Verkäufer der Wohnung reicht aus. Der Mieter hat also die Möglichkeit, im Falle eines Verkaufs der von ihm gemieteten und bewohnten Eigentumswohnung in den Kaufvertrag einzutreten und statt des Käufers mit dem verkaufenden Wohnungseigentümer den Vertrag abzuschließen. Er kann also einen dritten Kaufinteressenten der Wohnung verdrängen.

Auf dieses gesetzliche Vorkaufsrecht sollte in einem Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung immer dann hingewiesen werden, wenn die zu verkaufende Wohnung erst nach der Begründung eines Mietverhältnisses in eine Eigentumswohnung umgewandelt worden ist. So entgeht man als Verkäufer möglichen Schadensersatzansprüchen des „verdrängten“ Kaufinteressenten, mit dem man ursprünglich den Kaufvertrag abschließen wollte.

### **3. Serviceleistungen**

In diesen wichtigen Fragen sollten Sie schon auf Grund der hohen vermögensrechtlichen Bedeutung die kompetente Beratung Ihres örtlichen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümervers in Anspruch nehmen.

***Nutzen Sie den Service unserer Organisation!***



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Deutschland

verantwortlich: Haus & Grund Deutschland – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Postfach 08 01 64 • 10001 Berlin • Tel. (030) 2 02 16-0 • Fax (030) 2 02 16-555 • E-Mail: [zv@haus-und-grund.net](mailto:zv@haus-und-grund.net) • Internet: [www.haus-und-grund.net](http://www.haus-und-grund.net) (Ho. 02/03)