

tumswohnungen sowie die Gemeinschaftsräume und -einrichtungen genau ersichtlich sind.

- Er muss bei der der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eine **Abgeschlossenheitsbescheinigung** beantragen. Die Voraussetzung für deren Erteilung ist, dass die Wohnungen in sich abgeschlossen sind (siehe unten).
- Schließlich wird für jede Eigentumswohnung ein eigenes **Grundbuchblatt** beim Grundbuchamt angelegt.

Auf die Mieter/innen hat die Aufteilung des Hauses in Eigentumswohnungen keine unmittelbaren Auswirkungen. Sie erfahren oft auch gar nichts davon, weil sie über eine erfolgte Umwandlung nicht informiert werden müssen. Im **Verdachtsfall** – z. B. nach Verkauf Ihres Hauses an einen neuen Eigentümer – sollten Sie deshalb bei der Bau- und Wohnungsaufsichtsbehörde Ihres Bezirks die Auskunft einholen, ob eine Umwandlung beantragt bzw. schon erfolgt ist. (Zum Verkauf des Hauses oder der Wohnung siehe auch unsere Infoschrift „Eigentümerwechsel“.)

Rechtzeitige Kenntnis von der Umwandlung ist wichtig, um gut vorsorgen zu können.

■ Abgeschlossenheitsbescheinigung

Ohne Abgeschlossenheitsbescheinigung ist eine Umwandlung nicht zulässig. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung wird nur für Wohnungen erteilt, die in sich abgeschlossen sind. Dies ist nicht der Fall, wenn eine Wohnung z. B. keine Innentoilette besitzt. Bestehen bauordnungsrechtliche Bedenken, wird die Bauaufsichtsbehörde die Genehmigung versagen. Die Anforderungen an die Abgeschlossenheit bei Altbauten sind durch eine Entscheidung des gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes etwas gelockert worden. Er hat entschieden, dass Wohnungen in bestehenden Gebäuden auch dann in sich abgeschlossen sein können, wenn die Trennwände und Decken hinsichtlich des Schall-, Feuer- und Lärmschutzes nicht den neuzeitlichen Anforderungen des Bauordnungsrechts des jeweiligen Bundeslandes entsprechen. Diese Rechtsprechung erleichterte die Wohnungsumwandlung und hatte zur Folge, dass viele Anträge auf Abgeschlossenheit gestellt wurden. Insbesondere machte dies die **Aufteilung von Altbauten** oft erst möglich.

Hat der Eigentümer die genannten gesetzlichen Anforderungen erfüllt und ist auch die Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt worden, kann er die eigentliche Umwandlung der Wohnungen beim zuständigen Grundbuchamt durchführen lassen. Für jede umgewandelte Wohnung wird ein eigenes Grundbuchblatt angelegt. Ist er im Grundbuch als Eigentümer eingetragen oder vom vorherigen Eigentümer ausdrücklich dazu bevollmächtigt, kann er die Wohnung verkaufen.

Wenn Ihre Wohnung verkauft wird

Sie werden den Verkauf Ihrer umgewandelten Mietwohnung letztlich kaum verhindern können. Sie können ihn aber solange wie möglich hinauszögern:



- Wenn Kaufinteressenten Ihre Wohnung besichtigen wollen, sollten Sie dies nur soweit ermöglichen, wie Sie rechtlich unvermeidlich dazu gezwungen sind (siehe hierzu unsere Infoschrift „Zutritt und Besichtigung“).
- Während der **Besichtigung** sollten Sie den Kauflustigen klarmachen, dass Sie in Ihrer Wohnung bleiben wollen und dass Sie alle Ihre Rechte ausschöpfen werden.
- Sie sollten außerdem sachlich auf alle **Mängel** Ihrer Wohnung und des Hauses aufmerksam machen. Die Wahrheit zu sagen, ist nicht verboten, hat aber schon manchen Käufer abgeschreckt – denn oft werden Eigentumswohnungen unter Vorspiegelung falscher Tatsachen als „mängelfrei“, „gründlich modernisiert“ oder gar „demnächst bezugsfrei“ angeboten!

Verhaltensregeln, die Sie jetzt unbedingt beachten sollten, finden Sie in den bereits erwähnten Infoschriften „Eigentümerwechsel“ und „Zutritt und Besichtigung“.

Vorkaufsrecht

Wird die von Ihnen gemietete Wohnung umgewandelt und Wohnungseigentum begründet, haben Sie als Mieter/in ein **Vorkaufsrecht, wenn die Wohnung als Eigentumswohnung an einen Dritten veräußert** werden soll. Das Vorkaufsrecht der Mieter/innen ist jedoch ausgeschlossen, wenn Vermieter die Wohnung an Familienangehörige oder zu ihrem Haushalt gehörende Personen verkauft (§ 577 Abs. 1 BGB).

Der Verkäufer oder der Kaufinteressent hat Sie über Ihr Vorkaufsrecht und den Inhalt des Kaufvertrags zu unterrichten (§ 577 Abs. 2 BGB).

Sie haben **zwei Monate Zeit**, um sich zu entscheiden (§ 469 Abs. 2 BGB). Die Frist beginnt mit Zugang der Mitteilung über das Vorkaufsrecht, bei mehreren Mieter/innen einer Wohnung beginnt die Frist erst mit der Mitteilung an alle Mieter/innen. Wollen Sie Ihr Vorkaufsrecht ausüben, müssen Sie dies gegenüber dem Verkäufer schriftlich erklären; eine notarielle Beurkundung ist nicht erforderlich.

Sie sollten nicht den Fehler machen, vor Ablauf der Frist auf Ihr Vorkaufsrecht zu verzichten! Denn dann könnte der Käufer schon eher ins Grundbuch eingetragen werden und entsprechend würde die Kündigungssperrfrist bei Eigenbedarfskündigung (siehe unter „Zusätzlicher Kündigungsschutz“) früher enden!

Die eigene Wohnung kaufen?

Mitunter bekommen auch die Mieter/innen die von ihnen bewohnte Wohnung zuerst zum Kauf angeboten. Spätestens, wenn die ersten Kaufinteressenten begehrllich auf der Matte stehen, dürften sich alle Mieter/innen fragen, ob sie nicht selbst kaufen sollten. Doch die Risiken einer solchen Entscheidung sind groß und kaum zu übersehen:



- Als Käufer nehmen Sie **langjährige finanzielle Belastungen**, wenn nicht sogar lebenslange Verschuldung, auf sich. Wer das tut, muss sich sicher sein, dass nicht eines Tages z. B. durch Arbeitslosigkeit oder Krankheit Zahlungsunfähigkeit entsteht, denn dies führt oft zum Verlust der Wohnung durch **Zwangsversteigerung** und zu einem Schuldenberg.
- Wer eine Eigentumswohnung kauft, ist künftig **ortsgebunden** – nicht gerade ein Vorteil auf einem Arbeitsmarkt, der Flexibilität und Mobilität verlangt. Der Verkauf einer Eigentumswohnung aber ist oft langwierig oder nur mit Verlust möglich.
- Die künftige monatliche Belastung, die Ihnen manche „Experten“ vorrechnen, erweist sich schnell als schöngerechnet. Der Werbeslogan „Kaufen ist billiger als mieten“ stimmt allenfalls für Großverdiener. Lassen Sie sich unbedingt kompetent und **vertrauenswürdig von neutralen Dritten beraten**, z. B. von einer Verbraucherzentrale.
- Auch beim Kauf der eigenen Wohnung fallen **Erwerbsnebenkosten** an, nämlich Grunderwerbsteuer (in Berlin seit 2007 4,5%) sowie Gebühren für Notar und Grundbuchumschreibung.
- Als Wohnungseigentümer müssen Sie nicht nur sämtliche **Betriebskosten** selbst tragen, sondern vor allem auch sämtliche **Reparaturkosten** und das nicht nur für die eigene Wohnung, sondern auch anteilig für das ganze Haus (Gemeinschaftseigentum). Die Abschätzung des tatsächlichen Instandsetzungsbedarfs aber ist ein fast unmögliches Unterfangen und böse Überraschungen sind programmiert. Meist werden die Häuser vor der Umwandlung nur oberflächlich aufpoliert bzw. „pfuschmodernisiert“. Nicht selten treten schwerwiegende Schäden auf (z. B. an den Dächern). Eine Gewährleistung für solche verborgenen Mängel bieten Kaufverträge aber nur selten.
- Die Eigentümer eines Hauses können mehrheitlich eine Modernisierung (z. B. Aufzuganbau) beschließen. An diesen Kosten können alle Eigentümer beteiligt werden, auch diejenigen, die gegen diese Baumaßnahme gestimmt haben.

Finanziell lohnt sich also der Erwerb der eigenen Mietwohnung selten. Doch der Wunsch, in der gewohnten Umgebung zu bleiben und in den eigenen vier Wänden zu wohnen, sowie die Angst vor einer Eigenbedarfskündigung drängen oft zu einer unvernünftigen Entscheidung.

Pure Demagogie ist es, wenn versprochen wird, ein Verkauf solle nur an die Mieter/innen, keinesfalls aber an fremde Käufer erfolgen. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen hat noch nie dazu geführt, dass Mieter/innen massenhaft ihre Wohnungen hätten kaufen können! Immer fiel die Mehrheit der umgewandelten Wohnungen in die Hände von Großverdienern, „Steuersparern“ und Immobilienspekulanten.

■ Ihre Rechte als Mieter/in einer umgewandelten Wohnung

Zunächst sei festgestellt: **„Kauf bricht nicht Miete“**. Ihr Mietvertrag gilt weiterhin. Der neue

Eigentümer ist an ihn gebunden und tritt Ihnen gegenüber in alle Rechte und Pflichten anstelle des vorherigen Vermieters ein (§ 566 BGB). Lassen Sie sich nicht dazu überreden, einen neuen Mietvertrag abzuschließen, hierfür besteht absolut keine Notwendigkeit.

Miethöhe

Bei der zulässigen Miethöhe wie auch bei Mieterhöhungen wird kein **Unterschied zwischen vermieteten Eigentumswohnungen und „normalen“ Mietwohnungen** gemacht.

Gerade bei Eigentumswohnungen aber werden häufig Mieten bzw. Mieterhöhungen gefordert, die überhaupt nicht zulässig sind – oft deshalb, weil die frischgebackenen Eigentümer das große Geld machen wollen, manchmal auch nur, weil sie keine Ahnung vom Mietrecht haben.

Betriebskosten

Auch bei den Betriebskosten haben Sie die gleichen Rechte wie bisher: Wenn Sie eine Nettokaltmiete mit Betriebskostenvorauszahlungen leisten, muss der Vermieter eine **ordnungsgemäße Abrechnung** vorlegen. Er darf nicht einfach die Abrechnung des Wohn- oder Hausgelds, die er von der Hausverwaltung der Eigentümergemeinschaft bekommt, an Sie weitergeben. Diese Einzelabrechnung des Hausgelds unterscheidet sich nämlich in mehreren Punkten von einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung für Mietwohnungen und umfasst auch nicht umlagefähige Kosten.

Mängelbeseitigung

Auch wenn Sie „nur Mieter/in“ sind, sind Sie anderen Hausbewohnern, die Eigentümer ihrer

Wohnung sind, **gleichgestellt**, z. B. bei Mängeln im Haus und in Ihrer Wohnung, aber auch beim Verhalten im Haus und bei der Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen. Ihr Vermieter muss Ihre Interessen gegenüber den anderen Eigentümern vertreten – notfalls auch vor Gericht. Keinesfalls kann er eine Mängelbeseitigung ablehnen mit dem Argument, dass erst die Eigentümergemeinschaft darüber beschließen müsse.

■ Hauptgefahr: die Eigenbedarfskündigung

Sie haben als Mieter/in einer Eigentumswohnung, die während Ihrer Mietzeit umgewandelt wurde, den vollen **gesetzlichen Kündigungsschutz**. Das gilt auch dann, wenn der neue Eigentümer (oder jeder weitere Eigentümer im Fall eines erneuten Verkaufs) **Eigenbedarf** geltend macht, der einen gesetzlichen Kündigungsgrund darstellt. Voraussetzung einer Kündigung mit dieser **Begründung** ist, dass der angegebene Eigenbedarf tatsächlich besteht und nicht nur vorgeschoben ist, um Sie aus der Wohnung zu kündigen.

Eigenbedarf kann der neue Vermieter als Eigentümer der Wohnung geltend machen, wenn er den Wohnraum für sich oder Angehörige seiner Familie oder seines Haushalts zu Wohnzwecken benötigt (§ 573 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BGB).

Von der Ernsthaftigkeit des Verwendungszwecks und des Raumbedarfs müssen Sie sich hinreichend überzeugen können. Kündigt der Vermieter mit einem vorgetäuschten Kündigungsgrund, ist die Kündigung unwirksam. Ob Eigenbedarf tatsächlich vorliegt, klären im Zweifelsfall die Gerichte.

Sie sollten sich, wenn Ihnen eine Eigenbedarfskündigung ins Haus flattert, unbedingt beraten lassen!

„... und das ist meine liebe Tante Annabelle, für die ich Eigenbedarf geltend mache.“



■ Zusätzlicher Kündigungsschutz

Da Kündigungen wegen Eigenbedarfs bei Eigentumswohnungen besonders häufig vorkommen und Eigenbedarf relativ leicht zu begründen ist, wurde eine zusätzliche Kündigungsbeschränkung eingeführt:

- Der Vermieter darf **frühestens nach drei Jahren** wegen Eigenbedarfs kündigen (§ 577a Abs. 1 BGB).
- Die Bundesländer – also auch der Senat von Berlin – können diese gesetzliche Mindestfrist entsprechend den örtlichen Erfordernissen auf bis zu zehn Jahre verlängern (§ 577a Abs. 2 BGB).

Der Senat hat mit der **Kündigungsschutzklausel-Verordnung** vom 16.08.2011 die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg zu Bezirken bestimmt, in denen die „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet“ ist und für diese Bezirke die Kündigungsfrist auf sieben Jahre verlängert.

Beachten Sie auch, dass die Kündigung erst nach Ablauf der Sperrfrist erklärt werden darf, **eine innerhalb der Sperrfrist erklärte Kündigung ist unwirksam**.

Achtung! Die gesetzliche dreijährige Kündigungssperrfrist und die verlängerte Sperrfrist von sieben Jahren gelten nur für die Mieter/innen, die **zum Zeitpunkt der Umwandlung** bereits in der Wohnung vertragsgemäß wohnen (es zählt hier die Überlassung der Wohnung, nicht der Vertragsabschluss!). Die Kündigungssperre gilt nicht nur für den ersten Erwerber, sondern auch für jeden weiteren. Die Kündigungssperrfrist beginnt zu laufen, wenn die Eigentumswohnung nach Umwandlung erstmals veräußert wird und der **erste Erwerber** als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Erwerber ist derjenige, der anstelle des bisherigen Vermieters (durch Kauf, Schenkung oder Ersteigerung) in das Mietverhältnis eintritt. Die gegen den ersten Erwerber bereits verstrichene Frist wird den späteren Erwerbern angerechnet.

Beispiel: Wurde Ihre Wohnung z. B. ein Jahr nach Umwandlung und erstem Verkauf nochmals verkauft, so gilt für den neuen, zweiten Eigentümer nur noch eine Rest-Kündigungssperrfrist von zwei bzw. sechs Jahren.

Zusätzlich zur Kündigungssperrfrist muss Ihr Vermieter noch die ordentliche Kündigungsfrist einhalten, wodurch sich Ihr Mietverhältnis nochmals um drei bis neun Monate verlängert.

Beispiel: Sind Sie z. B. schon über fünf Jahre in Ihrer Wohnung, stehen Ihnen sechs Monate Kündigungsfrist zu. Sie müssen also frühestens dreieinhalb Jahre nach Umwandlung ausziehen.

Hinzu kommt dann noch die vom Gericht zugewilligte **Räumungsfrist**, die auf Antrag verlängert werden und bis zu einem Jahr betragen kann.

Darüber hinaus können Sie sich auf die **Sozialklausel** des § 574 BGB berufen, wonach die Kündigung unzulässig ist, wenn sie für die Mieter/



innen, ihre Familienangehörigen oder andere Haushaltsangehörige eine nicht zu rechtfertigende **Härte** bedeuten würde, z. B. wegen hohen Alters, Krankheit, bevorstehendem Examen.

All das beseitigt nicht die grundsätzliche Unsicherheit der Mieter/innen, deren Wohnung während ihrer Mietzeit umgewandelt und verkauft wurde: Sie müssen ständig damit rechnen, dass Ihre Wohnung weiterverkauft wird, und jeder neue Käufer bringt für Sie erneut die Gefahr einer Eigenbedarfskündigung – aber ohne erneuten besonderen Kündigungsschutz.

Für Mieter/innen, die erst nach der Umwandlung in die Wohnung eingezogen sind, gilt der zusätzliche Kündigungsschutz nicht.

Was Ihnen bleibt – mit oder ohne Sperrfrist – ist, Widerspruch einzulegen. Handeln Sie nicht vorschnell, lassen Sie sich beraten!

Bei **umgewandelten Sozialwohnungen** ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausgeschlossen, solange die Sozialbindung gilt. Werden die öffentlichen Fördergelder jedoch vorzeitig zurückgezahlt, darf sich der Vermieter auf Eigenbedarf frühestens zum Ablauf des zehnten Jahres nach der freiwilligen Rückzahlung, längstens aber bis zum Ablauf des Jahres der planmäßigen Rückzahlung berufen.

■ Umwandlungsgefahr bei Häuserprivatisierung

Die Veräußerung von Miet- bzw. Genossenschaftshäusern an private Erwerber (also auch an internationale Finanzinvestoren, wie dies seit mehreren Jahren verstärkt geschieht) birgt immer die Gefahr in sich, dass die neuen Eigentümer daran gehen, die neu erworbenen Wohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln.

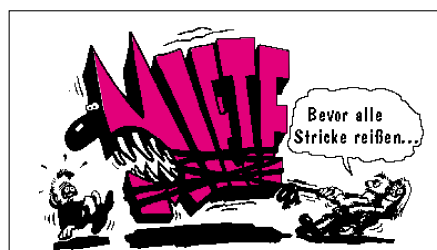
Deshalb hier **unser Rat** an die Mieter/innen bzw. Genossenschaftsmitglieder in Berlin, deren Häuser an private Erwerber verkauft werden sollen:

1. Verlangen Sie von Ihren Vermietern die **Offenlegung ihrer Verkaufspläne**.
2. Dringen Sie auf folgende **vertragliche Festlegungen beim Verkauf an Dritte**:
 - dauerhaft keine **Umwandlung in Eigentumswohnungen**,
 - dauerhaft keine Kündigung unter Berufung auf „Hinderung an angemessener wirtschaftlicher Verwertung“ (§ 573 Abs.1 und Abs. 2 Nr. 3 BGB),
 - dauerhaft **keine Umwandlung von Wohnin Gewerberäume**, unabhängig von eventuellen gesetzlichen Grundlagen dafür,

Gemäß der Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 16.08.2011 (in Kraft seit 01.09.2011) ist in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg die „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet“. In diesen Bezirken ist die Kündigungssperrfrist des § 577a Abs. 1 BGB auf sieben Jahre verlängert.

- **Modernisierung** nur mit Zustimmung der Mieter/innen, wobei Mietermodernisierung den Vorrang hat,
 - grundsätzliche **Zustimmung zu Wohnungstausch und Untervermietung**,
 - Anerkennung gewählter **Mietervertretungen**,
 - Aufnahme der Klausel, dass bei jeder folgenden **Weiterveräußerung** der Häuser/Wohnungen diese Festlegungen wiederum in den Kaufverträgen enthalten sein müssen und
 - Übernahme dieser Festlegungen in eine juristisch verbindliche **Anlage zu den Mietverträgen**.
3. Schließen Sie sich mit Ihren Mitmieter/innen zusammen, um Ihren Forderungen Nachdruck zu verleihen und um Ihre Interessen gegenüber den Vermietern zu vertreten.
 4. Sichern Sie sich die Unterstützung von Mietervereinen wie der Berliner Mietergemeinschaft e. V. durch rechtzeitigen Beitritt, damit Sie stets **Rechtsberatung** und im Bedarfsfall auch **Rechtsschutz bei Mietprozessen** haben.

Zum Schluss sei betont: Mit dieser Information vermitteln wir Ihnen zahlreiche Informationen und Tipps, aber im Einzelfall ist immer eine individuelle mietrechtliche Beratung notwendig.



BERLINER MIETER GEMEINSCHAFT E.V.
Berlins engagierte und preisgünstige Mieterorganisation bietet

- Persönliche Mietrechtsberatung durch spezialisierte Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte
- Beratungsstellen in allen Bezirken
- Telefonische Mietrechtsberatung
- Sozialberatung
- Rechtsschutz bei Mietprozessen
- Umfangreiches Informationsmaterial
- Unterstützung von Hausversammlungen

Möckernstraße 92/Ecke Yorckstraße 10963 Berlin
Tel. 216 80 01 www.bmgev.de

Umwandlung und Wohnungsverkauf

Tipps für Mieter/innen, deren Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt wird

Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ist oft ein Bombengeschäft: Wenn der Eigentümer eines Miethauses die vermieteten Wohnungen in Wohnungseigentum umwandelt und dann die Eigentumswohnungen einzeln verkauft, liegt die gesamte Verkaufssumme weit über dem Verkaufspreis, den er für den Komplettverkauf des Miethauses erzielen würde.

Noch mehr Geld bringen Eigentumswohnungen, wenn sie nicht vermietet sind, der Käufer also sofort einziehen bzw. zu seinen Bedingungen neu vermieten kann. Deshalb setzen Vermieter, die eine Umwandlung anstreben, oft alles daran, die bisherigen Mieter/innen aus ihren Wohnungen zu vertreiben.

Ein großer Teil der durch Umwandlung geschaffenen Eigentumswohnungen wird gar nicht von den Wohnungseigentümern selbst bewohnt, sondern von ihnen – gewinnbringend – vermietet. Die Mieter/innen solcher Wohnungen haben die gleichen Rechte wie andere Mieter/innen, sie sind jedoch besonders stark von Kündigung wegen Eigenbedarfs durch den jeweiligen Wohnungseigentümer bedroht. Insofern sind sie von ständiger Angst und sozialer Unsicherheit betroffen.

Umso wichtiger ist es für Mieter/innen in Wohnungen, die in Wohnungseigentum umgewandelt werden sollen oder schon umgewandelt und verkauft sind, ihre Rechte zu kennen und wahrzunehmen.

■ Was ist eine Eigentumswohnung?

Während ein Miethaus einem Eigentümer allein oder mehreren Eigentümern gemeinsam gehört, sind Gebäude und Grundstück einer „Eigentumswohnanlage“ in „Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum“ und „Sondereigentum“ aufgeteilt. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung. Jeder Wohnungseigentümer hat zusätzlich zu seinem **Sondereigentum** auch ein **Miteigentum** am gesamten Gebäude, das gemeinschaftliches Eigentum ist.

Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer sind im **Wohnungseigentumsgesetz (WEG)** geregelt. Für Sie als Mieter/in entfaltet dieses Gesetz keinerlei Wirkung.

Über die Wohnung als sein Sondereigentum kann der Eigentümer weitgehend frei entscheiden (er kann sie z. B. entweder selbst bewohnen oder aber weitervermieten), während über das Miteigentum nur die Gemeinschaft der Eigentümer entscheiden darf. Für den Eigentümer sind sowohl die **Gemeinschaftsordnung** der Wohnungseigentümergeinschaft als auch die Beschlüsse, die auf den regelmäßig stattfindenden Wohnungseigentümersammlungen getroffen werden, bindend. Für Sie als Mieter/in gelten diese Vereinbarungen und Beschlüsse nicht.

■ Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Ein Hausbesitzer, der seine Mietwohnungen umwandeln will, braucht dazu keine generelle Genehmigung. Nur wenn es sich um Miet-

wohnungen im Sozialen Wohnungsbau handelt, bedarf er der ausdrücklichen Zustimmung der Bewilligungsbehörde.

Aufteilung des einheitlichen Eigentums

Will der Eigentümer Wohnungen seines Hauses in Eigentumswohnungen umwandeln, muss er zunächst das einheitliche Eigentum aufteilen. Denn vor der Umwandlung können Haus und Grundstück nur in ihrer Gesamtheit verkauft werden. Durch die Umwandlung wird dieses einheitliche Eigentum aufgehoben und die Wohnungen können dann einzeln verkauft werden. Die Umwandlung erfordert folgende, gesetzlich vorgeschriebene Schritte:

- Der Hauseigentümer muss dem Grundbuchamt beim Amtsgericht einen **Aufteilungsplan** vorlegen, aus dem die vorgesehenen Eigen-