



Wohnungsamt  
Landeshauptstadt Düsseldorf

## Umwandlung von öffentlich geförderten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

Merkblatt für Wohnungen, die bis zum 31.12.2002 gefördert wurden



Von einer Umwandlung spricht man, wenn in einem Mehrfamilienhaus aus Mietwohnungen Eigentumswohnungen werden. Öffentlich geförderte Mietwohnungen können – wie alle anderen Mietwohnungen auch - in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Voraussetzung ist hierbei, dass die Eigentümerin / der Eigentümer des Hausgrundstücks gegenüber dem Grundbuchamt eine notariell beglaubigte Teilungserklärung abgibt.

### **(Ver-) Kauf der Eigentumswohnung**

Beim erstmaligen Verkauf einer durch Umwandlung entstandenen Eigentumswohnung muss diese zunächst der Mieterin / dem Mieter (Mietpartei) der Wohnung zum Kauf angeboten werden (Vorkaufsrecht).

Erst wenn die Mietpartei vom Vorkaufsrecht keinen Gebrauch macht, kann ein Dritter die Wohnung erwerben. Im diesem Fall gilt der bisherige Mietvertrag unverändert weiter (Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“).

### **Übernahme der öffentlichen Mittel**

Wurden die öffentlichen Mittel nicht vor der Umwandlung zurückgezahlt, können die auf die Wohnung entfallenden Anteile unter bestimmten Voraussetzungen übernommen werden. Erforderlich ist dazu eine entsprechende Vereinbarung mit der Eigentümerin / dem Eigentümer und die Zustimmung der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NRW. Bei Übernahme der öffentlichen Mittel gelten sämtliche Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen unverändert weiter, insbesondere die Belegungsbindungen.

#### **Empfehlung:**

**Wenn die öffentlichen Mittel noch nicht zurückgezahlt wurden, lassen Sie sich vor dem Kauf der Wohnung von der Wohnungsbauförderungsanstalt über die Voraussetzungen einer Übernahme der Mittel beraten.**

### **Rückzahlung der öffentlichen Mittel und Ende der Bindungen**

Wurden alle öffentlichen Mittel vollständig und freiwillig vorzeitig zurückgezahlt, gelten die Wohnungen grundsätzlich bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung weiterhin als öffentlich gefördert. Erst danach enden die Bindungen (Bindungsende).

Bis zum Bindungsende gelten trotz vorzeitiger Rückzahlung der Fördermittel, Umwandlung und Verkauf weiterhin sämtliche Vorschriften für öffentlich geförderte Wohnungen, insbesondere die Belegungsbindungen sowie die Vorschriften zur Kostenmiete.

Eine rechtsverbindliche Bescheinigung über das Bindungsende erhalten Sie ausschließlich beim Wohnungsamt.

### **Belegungsbindungen**

Bis zum Bindungsende dürfen die Wohnungen nur von Mietern oder Eigentümern mit entsprechender Berechtigung (z.B. Wohnberechtigungsschein bei Mietern, Selbstnutzungsgenehmigung bei Eigentümern) bezogen werden. Die entsprechenden Anträge können beim Amt für Wohnungswesen gestellt werden. Geprüft wird dabei u.a. die Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen sowie die Angemessenheit der Wohnungsgröße.

#### **Empfehlung:**

**Wenn Sie die Wohnung selbst beziehen wollen, lassen Sie die Voraussetzungen vor Abschluss des Kaufvertrages vom Wohnungsamt prüfen.**

Ohne Genehmigung des Wohnungsamtes darf eine Wohnung nicht länger als 3 Monate leer stehen oder zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden.

## Kostenmiete

Die Miete einer öffentlich geförderten Wohnung wird anhand einer so genannten Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt. Bis zur Abgabe der notariell beglaubigten Teilungserklärung an das Grundbuchamt wird für alle Wohnungen im Haus eine „gemeinsame“ Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt. Die so ermittelte Miete gilt für alle Wohnungen und nennt sich „Durchschnittsmiete“.

Mit Abgabe der Teilungserklärung muss die Eigentümerin / der Eigentümer unverzüglich für jede Wohnung eine separate Wirtschaftlichkeitsberechnung (Einzelmietberechnung) aufstellen. Dies gilt auch dann, wenn die Wohnung nicht verkauft werden soll. Die sich aus der Einzelmietberechnung ergebende Miete muss seit dem 01.01.2002 vom Wohnungsamt genehmigt werden.

Durch die Einzelmietberechnungen können sich innerhalb eines Hauses unterschiedlich hohe Mieten ergeben, obwohl die Wohnungen von der Größe und Ausstattung her identisch sind. Dies kann z.B. daran liegen, dass für die einzelnen Wohnungen unterschiedlich hohe öffentliche Baudarlehen bewilligt wurden.

Fehlt eine Mietgenehmigung, wird die Durchschnittsmiete, die bisher für alle Wohnungen galt, „eingefroren“. Das bedeutet, dass bis zur Genehmigung der Einzelmiete bzw. bis zum Bindungsende (siehe Punkt 3) sämtliche Mieterhöhungen ausgeschlossen sind. Dies gilt sowohl für den bisherigen als auch für einen neuen Eigentümer.

### **Empfehlung:**

**Lassen Sie sich vor bzw. beim Kauf einer Wohnung von der Eigentümerin / dem Eigentümer die Einzelwirtschaftlichkeitsberechnung mit der vom Wohnungsamt erteilten Mietgenehmigung aushändigen. Fehlt die Einzelmietgenehmigung, darf die bisher geltende Durchschnittsmiete nicht verändert werden. Die Einzelmietberechnung sowie die erforderliche Genehmigung können allerdings nachgeholt werden.**

Nicht auf die Miete umlegbar sind alle Kosten und Aufwendungen, die durch den Kauf der Wohnung entstehen.

## Instandhaltung / Modernisierung

Kosten und Aufwendungen der Instandhaltung (z. B. Erneuerungen, Reparaturen) dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden. Sie müssen aus eigenen Mitteln oder aus einer evtl. bestehenden Instandhaltungsrücklage gedeckt werden. Erfahrungsgemäß fehlt bei umgewandelten Mietwohnungen in den ersten Jahren allerdings in der Regel eine entsprechende Rücklage.

### **Empfehlung:**

**Informieren Sie vor dem Kauf einer Wohnung über einen möglichen „Instandhaltungsstau“.**

Kosten und Aufwendungen für Modernisierungsmaßnahmen dürfen nur dann als Mieterhöhung geltend gemacht werden, wenn das Wohnungsamt zugestimmt hat. Erneuerungen und Instandhaltungen stellen dabei keine Modernisierung im Sinne der Vorschriften dar, so dass für diese Maßnahmen Mieterhöhungen grundsätzlich ausgeschlossen sind.

### **Empfehlung:**

**Informieren Sie sich vor Durchführung einer Modernisierung beim Wohnungsamt, ob und inwieweit der Maßnahme zugestimmt werden kann und Sie eine Mieterhöhung geltend machen können.**



### Amt für Wohnungswesen

Brinckmannstr. 5, 40225 Düsseldorf

#### Öffnungszeiten:

Montag und Mittwoch 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr

Donnerstag 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr

und nach Vereinbarung

Leistung	Ansprechpartnerin / Ansprechpartner	Telefon (0211) 89-
Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Einzelwirtschaftlichkeitsberechnungen Zustimmung zu Modernisierungen	Frau Birr *	9 20 50
	Herr Brandt	9 61 36
	Frau Rothausen	9 66 77
	Frau Wallbaum*	9 66 53
	Frau Wolf	9 20 48
Bescheinigung Bindungsende	Frau Heyer	9 66 73
Wohnberechtigungsschein Selbstnutzungsgenehmigung	Hotline Wohnungsvermittlung	97500

\* nur vormittags

#### Hinweis:

Mündliche und schriftliche Auskünfte, die sich auf ein konkretes Objekt beziehen, erhalten nur die Eigentümerin / der Eigentümer oder eine bevollmächtigte Person. In allen anderen Fällen können nur allgemeine Informationen erteilt werden.

#### Weitere Informationen

Rechtsanwältinnen / Rechtsanwälte  
Hausverwaltungen

#### Nur für Mitglieder:

Fachorganisationen, z. B. Mieterverein, Oststraße 47, 40211 Düsseldorf,

Verein Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., Oststraße 162, 40210 Düsseldorf

Wohnungsbauförderungsanstalt NRW, Kavalleriestr. 22, 40213 Düsseldorf