

Besonderer Schutz bei Sozialwohnungen

Sind die öffentlichen Fördermittel nicht zurückgezahlt, bleibt die Umwandlung der Wohnung in Wohnungseigentum für den Mieter **ohne Auswirkungen**. Für die Zeit der Belegungs- und Mietpreisbindung Ihrer Wohnung ist eine Eigenbedarfskündigung des Erwerbers ausgeschlossen.

Bei einer vorzeitigen Rückzahlung der Fördermittel besteht der besondere Schutz vor **Kündigungen aufgrund von Eigeninteressen** des Wohnungseigentümers bis zum Ablauf des 10. Jahres nach Rückzahlung, längstens bis zum Ablauf des Kalenderjahres der planmäßigen Tilgung der Fördermitteldarlehen.

Bei Problemen im Zusammenhang mit der Umwandlung und Veräußerung von sozialem Wohnraum können Sie sich an das Bezirkswohnungsamt oder an die Investitionsbank Berlin wenden.

Nähere Erläuterungen zum Thema

"Wohnraumförderung/Sozialwohnungen" sowie "Wohnraumförderung/Andere Förderwege" finden Sie in "Informationen für Mieter" Nr. 49 und Nr. 50.

Als Mieter erhalten Sie von der **Investitionsbank Berlin** eine Benachrichtigung, wenn Ihr Vermieter beabsichtigt, geförderten Wohnraum in Wohnungseigentum umzuwandeln. Gleichzeitig wird Sie die Investitionsbank Berlin auch auf Ihre Rechte als Mieter hinweisen.

Auch bei Umwandlung und anschließendem Verkauf Ihrer Sozialwohnung haben Sie ein gesetzliches **Vorkaufsrecht**. Ihre **Bedenkzeit** (vgl. oben) verlängert sich jedoch auf sechs Monate ab Vorlage des vollständigen Kaufvertrages und der Erklärung der Rechtswirksamkeit.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

Erfahren Sie als Mieter von der beabsichtigten Umwandlung bzw. dem beabsichtigten Verkauf Ihrer Wohnung, sollten Sie sich unbedingt frühzeitig rechtlich beraten lassen! Es gibt viele weitergehende Besonderheiten insbesondere in Zusammenhang mit der Umwandlung von Sozialwohnungen in Wohnungseigentum.

Sie erreichen uns:

(Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen
Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27
Sonnenallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: zentrale@mieterschutzbund-berlin.de
Internet: www.mieterschutzbund-berlin.de

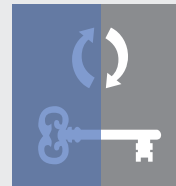
Rechtsberatung für Nichtmitglieder
Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

MIETE **R** SCHUTZ BUND
BERLIN E. V.

Umwandlung in Wohnungseigentum



Informationen für Mieter

MIETE **R** SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

Bitte mit
45 Cent
frankieren

Wir bieten zum Beispiel

<input type="checkbox"/>	Prüfungen von	<input type="checkbox"/>	sofortiger Schriftverkehr
<input type="checkbox"/>	Mieterhöhungen	<input type="checkbox"/>	kostenfreie Fachberatung
<input type="checkbox"/>	Kündigungen	<input type="checkbox"/>	günstige Mitgliedsbeiträge
<input type="checkbox"/>	Betriebskosten	<input type="checkbox"/>	Mietrechtsschutzversicherung

Ja, ich bin interessiert an:

einer Mitgliedschaft

einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name: _____

Anschrift: _____

Mieterschutzbund Berlin e. V.
Konstanzer Straße 61

10707 Berlin

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)
zgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

#48

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt.

ALLRECHT
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

Rechtsschutz zu Top-Konditionen
für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

Schutzgebühr 1,00 EUR

Herausgeber: Mieterschutzbund Berlin e. V., Konstanzer Str. 61, 10707 Bln.
Grafik: Flyer: Eimes, WerbeDesign

48. Umwandlung in Wohnungseigentum

Ähnlich wie bei einem Verkauf des Mietobjektes lässt der Begriff der Umwandlung der Wohnung in Wohnungseigentum vielen Mietern die Sorgenfalten auf die Stirn treten. Sie sorgen sich um den Fortbestand des Mietverhältnisses und um mögliche Mieterhöhungen. Doch als Mieter sind Sie nicht schutzlos.

Betroffen sind sie lediglich dann, wenn nach Überlassung der Mietsache an Sie eine Umwandlung in Wohnungseigentum erfolgt.

Umwandlung ist die Aufteilung eines Mehrfamilienhauses in einzelne, tatsächlich und rechtlich gegeneinander abgeschlossene Wohnungen. Die tatsächliche, d. h. bauliche Abgeschlossenheit ist vom Bauamt zu bestätigen. Für jede Wohnung wird ein gesondertes Grundbuchblatt angelegt. Dann ist auch die rechtliche Abgeschlossenheit gegeben.

Grundsätzlich gilt:

Wer auch immer die von Ihnen bewohnte Wohnung nach Umwandlung in Wohnungseigentum kauft, tritt mit allen Rechten und Pflichten in das bestehende Mietverhältnis ein. Kauf bricht nicht Miete!

Beachten Sie bitte Folgendes:

- ⇒ Ihre Wohnung kann nun **einzel**n verkauft, verschenkt oder anderweitig erworben werden.
- ⇒ Sie müssen **Besichtigungen** von Wohnungsinteressenten dulden. Dies jedoch nur nach Terminabsprache und in erträglichem Maße. Sie müssen nicht rund um die Uhr zur Verfügung stehen. Mehr als einmal pro Woche ist nicht von Ihnen zu verlangen. Auf Ihre beruflichen Belange muss Rücksicht genommen werden. Vgl. dazu **"Informationen für Mieter" Nr. 25.**

- ⇒ Weisen Sie den **Kaufinteressenten** darauf hin, welche Einbauten von Ihnen stammen, welche Vor- und Nachteile die Wohnung hat und ob Sie die Absicht haben, aus der Wohnung auszuziehen oder nicht.
- ⇒ Erst mit **Eintragung** in das Grundbuch als Eigentümer kann der Erwerber Vermieterrechte geltend machen. Vgl. **"Informationen für Mieter" Nr. 24!**
- ⇒ Der Erwerber Ihrer Wohnung tritt in das **alte Mietverhältnis** so ein, wie es bestand. Neue vertragliche Regelungen – etwa in Verbindung mit einer Mieterhöhung – müssen nicht getroffen werden.
- ⇒ **Mieterhöhungen, Modernisierungsmaßnahmen** u. a. sind unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen möglich. Es gibt nach Umwandlung in Wohnungseigentum keine gesetzlichen Sonderrechte.

Vorkaufsrecht des Mieters bei Verkauf einer „umgewandelten“ Wohnung

Sie haben als Mieter ein **gesetzliches Vorkaufsrecht**. Ihr gesetzliches Vorkaufsrecht als Mieter kann nicht im Mietvertrag ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise besteht dies nicht, wenn eine Veräußerung an eine zum Hausstand des Vermieters gehörende Person oder an einen **Familienangehörigen** des Vermieters erfolgen soll. Auch bei **Zeitmietverträgen** steht Ihnen als Mieter kein Vorkaufsrecht zu.

Zur Ausübung Ihres Vorkaufsrechtes erklären Sie Ihrem Vermieter schriftlich, dass Sie dieses ausüben wollen. Nach Vorlage des vollständigen Kaufvertrages und der Erklärung der Rechtswirksamkeit haben Sie zwei Monate **Bedenkzeit**. Innerhalb dieser Bedenkzeit muss Ihre Erklärung dem Vermieter zugegangen sein.

Ihr Vermieter muss mit Ihnen im Falle der Ausübung Ihres Vorkaufsrechtes einen **Kaufvertrag** gleichen Inhalts – wie er Ihnen bekannt gegeben worden ist – abschließen. Selbstver-

ständig können Sie darauf verzichten und anderweitige Vertragsabreden mit Ihrem Vermieter treffen.

Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts müssen Sie dem Vermieter die **Kosten des Erstvertrages** (z. B. für Beurkundung oder Zustimmungserteilung) ersetzen.

Räumt Ihr Vermieter Ihnen kein Verkaufsrecht ein, veräußert an einen Dritten und wird dieser als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen, haben Sie Anspruch auf Schadensersatz. Die Veräußerung an sich können Sie dann nicht mehr verlangen.

Wägen Sie die Vor- und Nachteile des Erwerbs von Wohnungseigentum in Ruhe ab! Bedenken Sie neben Ihren finanziellen Voraussetzungen auch die eingeschränkte Mobilität, anfallende Reparaturen und die Möglichkeit der Altersvorsorge sowie steuerrechtliche Konsequenzen! Verzichten Sie nicht vorschnell auf Ihr Vorkaufsrecht! Schöpfen Sie die Ihnen zu gewährende Überlegungsfrist aus!

Besonderer Hinweis

Sie können das Vorkaufsrecht auch wahrnehmen und an Dritte abtreten (z. B. wenn Ihre Kinder die Wohnung erwerben wollen).

Kündigungsschutz bei Umwandlung und Veräußerung

- ⇒ Keine Kündigung wegen beabsichtigter Umwandlung Ihrer Wohnung in Wohnungseigentum!
- ⇒ Bis zum Ablauf von 10 Jahren nach Erstveräußerung können der Eigentümer bzw. der Erwerber eine Kündigung nicht auf Eigeninteressen stützen, d. h., eine Kündigung wegen Eigenbedarfes oder Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung ist nicht möglich. Das gilt nicht für Zeitmietverträge.

- ⇒ Auch nach Ablauf von 10 Jahren können diese Eigeninteressen des Vermieters lediglich dann einen Kündigungsgrund darstellen, wenn die Vertragsbeendigung für den Mieter oder einen im Haushalt lebenden Familienangehörigen keine **nicht zu rechtfertigende Härte** bedeutet. Ausnahme: Ihr Vermieter kann Ihnen zumutbaren Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen.

Die 10-jährige Kündigungsschutzfrist gilt gemäß Verordnung des Landes Berlin vom 21.05.1993, d. h. für alle ab dem **22.05.1993** veräußerten Wohnungen. Der Senat muss bis zum 31.08.2004 darüber entscheiden, ob nochmals eine solche Sperrfrist durch Verordnung erlassen wird. Das Datum der Grundbucheintragung ist entscheidend.

Die regelmäßige Kündigungssperrfrist nach § 577a Abs.1 BGB beträgt drei Jahre (soweit keine besondere Verordnung erlassen worden ist).

Der **allgemeine Kündigungsschutz** bleibt unberührt. Kommen die Bestimmungen des besonderen Kündigungsschutzes für Ihre Person nicht zum Tragen, kann Ihnen Ihr Vermieter nur bei Vorliegen der allgemeinen Voraussetzungen kündigen. Die Berufung auf die **Sozialklausel** bzw. die Einräumung einer **Räumungsfrist** bleibt möglich. Lesen Sie zur Vermieterkündigung **"Informationen für Mieter" Nr. 40** und **Nr. 42!**