

Der Mieterverein informiert



www.mieterverein-muenster.de



Mieterverein für Münster und Umgebung e.V. im Deutschen Mieterbund
Königsstraße 44
48143 Münster

Tel : 0251 / 41450-0
Fax: 0251 / 41450-25
e-mail:
info@mieterverein-muenster.de

Bezirksstellen :
Coesfeld, Dülmen, Gronau, Ibbenbüren, Rheine, Warendorf

MIETERRECHTE bei *Umwandlung in Wohnungseigentum*

Was passiert bei einer „Umwandlung“ eigentlich ?

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen heißt Aufteilung eines Mietshauses in selbständige Eigentumswohnungen, die dann einzeln weiterverkauft werden können. Voraussetzung ist eine Teilungserklärung und eine Abgeschlossenheitsbescheinigung. Erst danach werden die einzelnen Wohnungsgrundbücher angelegt.

Mietvertrag gilt weiter

Wird die umgewandelte Wohnung an einen Dritten verkauft kann der Mieter wohnen bleiben. Es gilt der Grundsatz:

Kauf bricht nicht Miete !

Der Käufer tritt anstelle des bisherigen Vermieters in die Rechte und Pflichten ein, die sich aus dem bestehenden Mietvertrag ergeben. Mieter müssen sich daher nicht auf einen neuen Vertrag oder einzelne Vertragsänderungen einlassen.

Der neue Eigentümer

Erst mit Eintragung im Grundbuch wird der Käufer auch Eigentümer. Bei jedem Haus- oder Wohnungsverkauf muss der neue Eigentümer dem Mieter daher seine Berechtigung mit einem Grundbuchauszug nachweisen. Die Vorlage des notariellen Kaufvertrages reicht nicht aus. Bei einer Zwangsversteigerung kommt es auf den gerichtlichen Zuschlagsbeschluss an.



Allg. Kündigungsschutz

Die Umwandlung oder der beabsichtigte Verkauf der Wohnung gibt dem alten Vermieter kein Kündigungsrecht. Auch der neue Vermieter kann nur kündigen, wenn ihm ein Kündigungsrecht zusteht, z.B. Eigenbedarf. Er ist auch an die gesetzliche Kündigungsfrist gebunden, die je nach Wohndauer zwischen drei und neun Monate beträgt. Ist aber ein langfristiger Zeitmietvertrag oder Kündigungsausschluss vereinbart gilt dies weiter und eine Kündigung ist für diesen Zeitraum überhaupt nicht möglich.

Kautions

Da das Mietverhältnis fort dauert, muss die Kautions nicht zurückgezahlt werden. Bei einer späteren Beendigung kann sich der Mieter aber an den Erwerber wenden, egal ob dieser die Kautions vom Veräußerer erhalten hat. Zusätzlich haftet auch noch der alte Vermieter bei Insolvenz des Käufers.

Liebe Mieterinnen und Mieter,

durch Umwandlung hat sich seit Jahren das Angebot an preiswerten Mietwohnungen erheblich verringert. Wenn Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, müssen viele Mieter mit Modernisierungen, Mieterhöhungen und/oder Kündigungen rechnen. In vielen Fällen wird versucht die bisherigen Mieter zu verdrängen. Umwandlungsspekulanten und sog. Verwertungsgesellschaften kaufen Miet Häuser auf, um sie „scheibchenweise“ mit hohem Gewinn zu veräußern. Nicht selten wird versucht mit unseriösen Tricks Wohnungen zu entmieten, denn dann lassen sie sich am besten vermarkten. Umgekehrt werden auch viele Mieter zum Kauf gedrängt, obwohl vielfach die rechtlichen und finanziellen Risiken nicht überschaubar sind.

Dieses Informationsblatt soll Sie darüber informieren, welche Rechte Sie haben. Vor allem durch die politische Arbeit des Deutschen Mieterbundes wurden besondere Schutzrechte für umwandlungsbetroffene Mieter geschaffen, die den Erhalt der Wohnung auf Dauer oder auf längere Zeit sichern.

Aber nur wer seine Rechte kennt, kann sie auch ausschöpfen ! Fachkundigen Rat und wirksame Unterstützung dabei leistet seit Jahrzehnten in Ihrer Stadt der Mieterverein für Münster und Umgebung e.V.

Ihr

Otto Steil
(1. Vorsitzender)

Besondere Kündigungsschutzrechte in Umwandlungsfällen



Risiko Umwandlung

Viele Käufer erwerben eine Eigentumswohnung, um dort selbst einzuziehen. Das Kündigungsrisiko für die betroffenen Mieter ist dadurch höher als das vieler anderer Mieter. Gerade deshalb haben Mieter einer umgewandelten Eigentumswohnung aber auch einen zusätzlichen Kündigungsschutz.

Kündigungssperrfristen

Will der Erwerber einer umgewandelten Eigentumswohnung diese selbst nutzen, muss er nicht nur einen anerkannten Kündigungsgrund haben und die gesetzliche Kündigungsfrist beachten. Er muss darüber hinaus auch die sog. *Kündigungssperrfrist* einhalten. Dies bedeutet, dass der neue Vermieter frühestens nach Ablauf einer 3 – 10jährigen Sperrfrist von seinem Kündigungsrecht gegenüber einem vertragstreuen Mieter Gebrauch machen kann. Diese Frist beginnt erst mit Grundbuchumschreibung zu laufen. Frühestens nach deren Ablauf darf überhaupt erst z.B. eine berechtigte Eigenbedarfskündigung ausgesprochen werden.

Welche Sperrfrist gilt ?

Bundesweit gilt generell eine dreijährige Kündigungssperrfrist. Die Bundesländer haben aber die Möglichkeit durch Rechtsverordnung die Sperrfrist bis zu 10 Jahren zu erhöhen, wenn dort die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist. Hiervon hatte 1993 auch das Land Nordrhein-Westfalen Gebrauch gemacht und für einzelne Städte längere Sperrfristregelungen angeordnet, so z.B. für Münster 8 Jahre. Diese Verordnung hatte aber die Landesregierung bereits mit Wirkung zum 31.12. 2006 vollständig abgeschafft. Es gilt daher in NRW seit 2007 generell nur die bundeseinheitliche Kündigungssperrfrist von 3 Jahren.



Sozialwohnungen

Für Sozialwohnungen, die unter den Geltungsbereich des Wohnungsbindungsgesetzes fallen, besteht zudem ein Ausschluss der Eigenbedarfskündigung bis zum Ende der Sozialbindung. Werden die öffentlichen Mittel vom Eigentümer vorzeitig zurückgezahlt, besteht dieser Schutz für zehn Jahre, höchstens aber bis zum Bindungsende.

Sozialwohnungen

Mieter haben ein gesetzliches Vorkaufsrecht, wenn die von Ihnen bewohnte Wohnung zu einer Eigentumswohnung umgewandelt wird. Der Mieter hat daher den ersten Zugriff.

Er muss aber die Wohnung nicht zu dem Preis kaufen, den ihm zu Anfang der Vermieter nennt. Erst wenn ein notarieller Kaufvertrag zwischen Eigentümer und einem Käufer vorliegt muss sich der Mieter entscheiden, ob er zu diesen Bedingungen anstelle des Käufers in den Vertrag einsteigen will. Dazu muss ihn der Vermieter oder der Käufer den Inhalt des Kaufvertrages mitteilen und darauf hinweisen, dass ein Vorkaufsrecht besteht.

Die Ausübung des Vorkaufsrecht muss dann binnen zwei Monaten schriftlich erfolgen. Änderungen kann der Mieter nicht verlangen. Ein Vorkaufsrecht gilt aber dann nicht, wenn der Vermieter die Wohnung an einen Familien- oder Hausstandsangehörigen veräußern will.

Dieses Informationsblatt ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall !

Falls konkrete Probleme auftreten, steht Ihnen hierfür als kompetenter Partner in allen Mietsachen der Mieterverein für Münster und Umgebung e.V. im Deutschen Mieterbund zur Verfügung.

So hilft der Mieterverein :



- persönliche Rechtsberatung in der Geschäftsstelle und allen Bezirksstellen
- telefonische Rechtsberatung
- Schriftverkehr mit Vermietern und Behörden
- Rechtsschutzversicherung für Mietstreitigkeiten
- Informationen durch die MieterZeitung des Deutschen Mieterbundes (DMB)
- besondere Service-Angebote des DMB

Ich interessiere mich für eine Mitgliedschaft im Mieterverein für Münster und Umgebung e.V. und bitte um unverbindliche Zusendung der Beitrittsunterlagen.

Name: _____ Telefon: _____

Straße / Postfach: _____

PLZ / Ort: _____ Unterschrift: _____