

Info-Telegramm

Allgemeines

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Was müssen Sie als Mieter einer Mietwohnung, die in Wohnungseigentum umgewandelt werden soll, beachten?

Allgemein gültig ist der Grundsatz "Kauf bricht nicht Miete". Das bestimmt § 566 (BGB). Wer auch immer Ihre Wohnung kauft, tritt mit allen Rechten und Pflichten in den bestehenden Mietvertrag ein. Der bisherige Mietvertrag gilt also weiter. Es muss kein neuer abgeschlossen werden.

Grundsätzlich genießen betroffene Mieter den allgemeinen Kündigungsschutz. Im Umwandlungsfall haben Sie als Mieter noch erhebliche zusätzliche Rechte.

Wichtig ist, dass erst nach Überlassung der Wohnung an den Mieter das Wohneigentum begründet und die Wohnung veräußert wurde. Ziehen Sie als Mieter bereits in eine umgewandelte Eigentumswohnung ein, greift der erweiterte Kündigungsschutz nicht.

Um zu prüfen, ob die nachfolgenden Informationen für Sie gelten, stellen Sie im Zweifelsfall bitte durch Rückfrage bei dem bezirklichen Wohnungsamt fest, ob Ihre Wohnung als "öffentlich gefördert" im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes gilt.

Wenn Sie dieses ermittelt haben, ergeben sich für Sie folgende Möglichkeiten:

- Sie wollen Ihre Wohnung nicht erwerben
- Sie oder zu Ihrem Haushalt gehörende Familienangehörige wollen die Wohnung erwerben.

Ich möchte Mieter der Wohnung bleiben.

- Solange die laufenden Subventionen weiter gezahlt werden und die Darlehen für diese Wohnung nicht zurückgezahlt sind, hat die Umwandlung für Sie grundsätzlich keine Folgen. Die Mietpreisbindung bleibt bestehen. Die Kündigung des Eigentümers, d.h. Ihres Vermieters wegen Eigenbedarf ist weitestgehend ausgeschlossen (vgl. § 574 und § 577a BGB). Die Miete für Ihre Wohnung wird von uns zu gegebener Zeit aufgrund einer vom Vermieter aufzustellenden Wirtschaftlichkeitsberechnung neu geprüft. Sie haben das Recht, sich dieses Prüfungsergebnis von Ihrem Vermieter vorlegen zu lassen. Darüber hinaus gehende Informationen erhalten Sie auch aus unserem Haus.

Info-Telegramm

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Was müssen Sie als Mieter einer Mietwohnung, die in Wohnungseigentum umgewandelt werden soll, beachten?

- Wenn die öffentlichen Mittel zurückgezahlt wurden oder werden, bleibt das Mietverhältnis geschützt. Ein Dritter kann die Wohnung zwar erwerben, aber nicht ohne weiteres nutzen. Bis zum Ablauf der "Nachwirkungsfrist" gelten alle Vorschriften für den sozialen Wohnungsbau, also auch die Mietpreisbindung. Gemäß § 32 Absatz 3 des Wohnraumförderungsgesetzes -WoFG- darf sich der Vermieter dem Mieter gegenüber auf berechnigte Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht berufen, solange die Wohnung Belegungs- oder Mietbindungen unterliegt. Die Kündigung wegen Eigenbedarfs ist Ihnen gegenüber innerhalb der sog. "Nachwirkungsfrist" grundsätzlich ausgeschlossen. Nach den derzeitigen Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes -WoBindG- endet die Nachwirkungsfrist mit Ablauf des zehnten Kalenderjahres, das dem Jahr der freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel folgt. Sofern die öffentlichen Mittel vor Ablauf der 10 Jahre planmäßig getilgt werden, ist der Ablauf des Kalenderjahres der planmäßigen Tilgung maßgebend.

Ich oder meine zum Haushalt gehörenden Familienangehörige wollen die Wohnung erwerben.

Als betroffenem Mieter steht Ihnen ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 577 BGB zu, welches sie ausüben können, sobald Ihnen der Inhalt eines mit einem Dritten geschlossenen Kaufvertrages bekannt gemacht wurde und sofern es sich um den Erstverkauf nach Umwandlung handelt.

Das Vorkaufsrecht wird zu den in diesem Kaufvertrag enthaltenen Bedingungen ausgeübt.

In diesem Fall sollten Sie vorab prüfen, ob Sie zur Finanzierung des Kaufpreises die bestehenden Fremdmittel übernehmen können. In jedem Fall empfiehlt sich ein Konditionenvergleich der Darlehen.

In Einzelfällen nehmen wir Einfluss auf die Höhe der Kaufpreise, den baulichen Zustand sowie auf weitere Zusicherungen des Eigentümers.

Wichtiger Hinweis

Bitte beachten Sie, dass im Falle der Selbstnutzung der Wohnung durch Sie die Auszahlung der Förderungsmittel eingestellt wird und die Darlehen zurückgezahlt werden müssen.