

Info-Telegramm

Sie sind Erwerber einer in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnung, die weiterhin der Sozialbindung unterliegt

Vorkaufsrecht des Mieters

Vermietung

Zweckbindungsfrist

Eigenbedarf

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Was müssen Sie als Erwerber bei einer in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnung beachten?

Grundsätzlich ist vor Vertragsabschluß zu klären, ob der Mieter der Wohnung sein gesetzliches Vorkaufsrecht ausnutzt. Weiterhin stellt sich für Sie die Frage, was bei der Vermietung zu beachten ist, wann die Sozialbindung endet bzw. die Selbstnutzung der Wohnung möglich ist.

Der von der Umwandlung betroffene Mieter der Wohnung hat ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 577 BGB, welches er ausüben kann, sobald ihm der Inhalt des mit Ihnen geschlossenen Kaufvertrages bekannt gemacht wurde. Voraussetzung ist, dass dies der Erstverkauf nach der Umwandlung war.

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes kommt der Vertrag nicht zwischen Ihnen und dem Veräußerer sondern zwischen dem Mieter und dem Veräußerer unter den Bedingungen zustande, die in dem Vertrag zum Erstverkauf getroffen wurden (§ 577 BGB).

Für den Fall, dass Sie Ihre erworbene Wohnung vermieten wollen, sind für die Zeit, in der die Wohnung als gefördert gilt, die Vorschriften über die Mietpreisbildung von Ihnen zu beachten. Es ist sinnvoll, sich vom Veräußerer die von uns geprüfte Wirtschaftlichkeitsberechnung der Eigentumswohnung aushändigen zu lassen. Damit sind Sie über die zulässige Miethöhe informiert.

Zweckbindung bedeutet, dass eine Wohnung als öffentlich geförderte Sozialwohnung anerkannt ist und deshalb auch besonderen Bedingungen bei der Vermietung unterliegt.

Wann endet die Eigenschaft "öffentlich gefördert" für das Objekt bzw. für die Wohnung? Aus einer Bescheinigung des bezirklichen Wohnungsamtes können Sie ersehen, zu welchem Zeitpunkt die Zweckbindung im Einzelfall endet. Diese Bescheinigung wurde dem Eigentümer zum Zeitpunkt der Rückzahlung der öffentlichen Mittel zur Verfügung gestellt.

Sie sind Erwerber einer vermieteten Wohnung und wollen diese selbst nutzen? Dabei müssen Sie beachten, dass eine Kündigung des bestehenden Mietverhältnisses bei planmäßiger Rückzahlung des öffentlichen Darlehens grundsätzlich erst mit Ablauf des Kalenderjahres zulässig ist, in dem das Darlehen vollständig planmäßig getilgt wird. Wird bzw. wurde das öffentliche Förderdarlehen ohne rechtliche Verpflichtung freiwillig vorzeitig zurückgezahlt, ist nach § 32 Abs. 3 des

Info-Telegramm

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Was müssen Sie als Erwerber bei einer in Wohnungseigentum umgewandelten Mietwohnung beachten?

Wohnraumförderungsgesetzes -WoFG- eine Kündigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach der Rückzahlung grundsätzlich nicht zulässig. Die Frist verkürzt sich, wenn das Darlehen nach Maßgabe der Zins- und Tilgungsbedingungen zu einem früheren Zeitpunkt planmäßig getilgt worden wäre. In diesem Fall endet die Nachwirkungsfrist mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die planmäßige Tilgung erfolgt. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf §16 Abs. 1 des Wohnungsbindungsgesetzes -WoBindG- hin. Darüber hinaus hat der von der Umwandlung betroffene Mieter der Wohnung unter bestimmten Voraussetzungen ein Widerspruchsrecht gem. § 574 BGB. Ferner ist der Mieter aufgrund der "Wohnungsumwandlung" des § 577 a BGB gesetzlich geschützt. Voraussetzung für den Bezug der Wohnung innerhalb der Zweckbindung ist, dass das zuständige Wohnungsamt der Selbstnutzung zugestimmt hat.

Wichtiger Hinweis

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