



Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist eine besonders lukrative Variante im Geschäft mit der Wohnungsnot. Umwandlung“ heißt: Aufteilung eines Mietshauses in selbständige Eigentumswohnungen. Diese können dann einzeln verkauft werden.

Als Mieter haben Sie ein Vorkaufsrecht (§ 577 BGB). Die Mitteilung des Verkäufers oder des Dritten über den Inhalt des Kaufvertrages ist mit einer Unterrichtung des Mieters über sein Vorkaufsrecht zu verbinden. Doch nicht jeder Mieter hat Interesse am oder die Mittel für den Kauf seiner Wohnung. Für diese Mieter gilt:

Haus verkauft - Mietverhältnis läuft weiter

Der Verkauf des Hauses oder der Wohnung ändert überhaupt nichts an Ihrem Mietverhältnis. Nach dem Gesetz tritt der neue Eigentümer in alle Rechte und Pflichten des Voreigentümers aus dem Mietvertrag ein - der alte Mietvertrag gilt weiter. Mieterhöhungen können wie bisher, nur im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen erfolgen. Der neue Eigentümer kann weder verlangen, dass Sie ausziehen noch dass Sie einen neuen Vertrag unterschreiben.

Den alten Mietvertrag nicht aus der Hand geben!

Lassen Sie sich keinen neuen Mietvertrag aufschwätzen! Ihr alter Vertrag gilt auch bei einem Verkauf weiter, ohne dass irgendetwas daran geändert werden muß. Ein neuer Mietvertrag bedeutet in den meisten Fällen eine Verschlechterung für Sie.

Nichts vorschnell unterschreiben!

Nichts ist so dringend, dass Sie gleich unterschreiben müssen. Sie haben immer genug Zeit, erst eine Nacht darüber zu schlafen und/ oder die Beratung bei **Mieter helfen Mietern** aufzusuchen.

Mietzahlung nur an den Eigentümer!

Viele Käufer von Häusern oder Wohnungen wollen schon dann Miete kassieren, wenn die Eigentumsübertragung noch gar nicht abgeschlossen ist. Zahlen Sie die Miete erst dann an den neuen Eigentümer, wenn er Ihnen seine Eintragung im Grundbuch nachgewiesen hat, wenn er eine Vollmacht (mit Originalunterschrift) des alten Eigentümers vorweist oder die Vollmacht aus dem Kaufvertrag nachweist.

Wenn der Käufer sich als der neue Eigentümer ausgibt und Sie daran zweifeln, sollten Sie zunächst das Grundbuch einsehen (Grundbuchamt Nürnberg, Flaschenhofstraße 35, 90402 Nürnberg, Telefon für Terminvereinbarungen 0911-321 01 s.a. unser Infoblatt „Vermieterwechsel“).

Nach Umwandlung: Kündigung für 10 Jahre ausgeschlossen!

In Nürnberg gilt seit September 1993: Nach Umwandlung und dem ersten Verkauf ist für den Erwerber die Kündigung der Mieter für 10 Jahre (Sperrfrist) ausgeschlossen (§ 577a Abs. 2BGB). Die Frist beginnt erst mit der Eintragung ins Grundbuch zu laufen; zwischen Kauf und Eintragung liegen oft mehrere Wochen, ja sogar Monate.

Auch danach voller Kündigungsschutz

Die gesetzliche Kündigungsfrist verlängert das Mietverhältnis, in der Regel nochmals um mindestens drei Monate (§ 580a Abs.1 BGB). Daneben existieren zusätzliche Gesetze zum Mieterschutz, so darf z.B. nur bei Eigenbedarf für sich oder andere Familienangehörige gekündigt werden (§573 Abs.2., Ziffer 2 BGB). Stellt die Kündigung für den Mieter eine soziale Härte dar, besteht ein Rechtsanspruch auf befristete oder unbefristete Verlängerung des Mietvertrages (§§ 574 BGB).

Sollte es zu einem Räumungsprozeß kommen, kann das Gericht gemäß der Zivilprozeßordnung dem Mieter unter Umständen zudem eine Räumungsfrist gewähren und später eventuell Vollstreckungsaufschub.

Für die Mieter von Sozialwohnungen gibt es zusätzliche Bestimmungen, bitte wenden Sie sich in diesem Fall an unsere Rechtsberatung.

Dieses Informationsblatt ersetzt keine Rechtsberatung! Erfragen Sie unsere Beratungszeiten und Aufnahmebedingungen in unserer Geschäftsstelle.