

MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



Große Friedberger Straße 16-20
60313 Frankfurt am Main
Tel.: (069) 28 35 48
Fax: (069) 29 63 30
post@mhm-ffm.de
www.mhm-ffm.de

Merkblatt:

Eigentümerwechsel und Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Wenn sich herumspricht, dass das Haus verkauft wurde oder verkauft werden soll, oder wenn plötzlich jemand vor der Tür steht, der sich als neuer Hausbesitzer vorstellt, sollten Sie über Ihre Rechte genau informiert sein.

Wer sich aus Unkenntnis dazu bereiterklärt, die neuen Hausbesitzer zwecks "Vorstellungsgespräch oder Wohnungsbesichtigung mal reinschauen" zu lassen, kann sich schnell mit einer Aufforderung zur Unterschrift unter Vertragsänderungen konfrontiert sehen. So hieß es z.B.: Nach dem Verkauf des Hauses sei der alte Mietvertrag unwirksam, und daher müsse ein neuer Vertrag abgeschlossen werden. Oder: Da der Kauf des Hauses und die geplanten Erneuerungsmaßnahmen so kostspielig seien, müsse die vorgelegte Mietanhebung unterzeichnet werden.

Sie haben u.a. folgende Rechte:

§§§

Der alte Vertrag gilt auch gegenüber dem Erwerber.
Der Kündigungsschutz bleibt unangetastet.

§§§

Sie müssen sich auf keine Gespräche einlassen, auch nicht mit Ihrem Vermieter.

§§§

Wohnungsbesichtigungen bzw. Besuche müssen Sie auch bei schriftlicher Ankündigung nicht dulden. Bevor jemand von Vermieterseite Ihre Wohnung betreten darf, muß der rechtmäßige Vermieter (siehe unten) mit schriftlicher Begründung um einen Terminvorschlag Ihrerseits bitten.

§§§

Ihr Vermieter bleibt bis auf weiteres der alte Eigentümer.
Hieran ändert auch der Abschluss des notariellen Vertrags über den Verkauf des Hauses noch nichts. Erst wenn der Erwerber als neuer Eigentümer ins Grundbuch eingetragen ist (siehe Kästen umseitig), kann er im eigenen Namen als Vermieter auftreten. Der bisherige Eigentümer kann aber schon vor dem Eigentümerwechsel bestimmte Rechte auf den Käufer übertragen: Dies wäre z.B. der Fall, wenn der alte Eigentümer Sie schriftlich auffordern würde, die Miete ab sofort auf das Konto des Erwerbers zu überweisen.

§§§

Mieterhöhungen und Modernisierungsmaßnahmen sind unzulässig, soweit Sie gegen die Mieterschutzgesetze verstoßen. Bei schriftlicher Ankündigung einer Modernisierung haben Sie 3 Monate, bei nachfolgender Mieterhöhung 2 Monate, um sich über die Rechtslage beraten zu lassen.

§§§

Nach Umwandlung Ihrer Wohnung in eine Eigentumswohnung gilt ein besonderer Kündigungsschutz von mindestens 5 Jahren - sofern in der Gemeinde Wohnraum knapp ist; anderenfalls nur bis zu 3 Jahren. Die Gemeinden mit "gefährdeter" Wohnraumversorgung werden von der Landesregierung festgelegt. Frankfurt am Main und 9 andere Gemeinden zählen z.Zt. dazu. Die **Schutzfristen beginnen** mit dem ersten Eigentümerwechsel nach der Umwandlung zu laufen; also nicht schon mit der Umwandlung. Kein außerordentlicher Schutz gilt laut Gesetz, wenn Sie die Wohnung nach der Umwandlung gemietet haben.

Nach Ablauf dieser Fristen fällt der Kündigungsschutz nicht ersatzlos weg, sondern danach gilt wieder der allgemeine Kündigungsschutz.

So nehmen Sie Einsicht ins Grundbuch:

Wer seit wann als Eigentümer Ihrer Wohnung im Grundbuch eingetragen ist, können Sie im Grundbuchamt und/bzw. im Katasteramt erfahren.

Die aktuelle Information über die Eigentumsverhältnisse Ihrer Wohnung erhalten Sie nur im Grundbuchamt, da die Eigentümerdaten des Katasteramts mindestens 3 Wochen zurückliegen. Außerdem ist der genaue Termin des Eigentümerwechsels nicht im Katasteramt registriert. Dennoch müssen Sie sich zunächst an das Katasteramt wenden, da Sie nur hier die Grundbuchblattnummer erfahren, die Sie für eine Auskunft beim Grundbuchamt brauchen. Gehen Sie folgendermaßen vor:

Erfragen Sie beim Katasteramt (Tel. 79586-284) die Grundbuchblattnummer. Hierzu müssen Sie sich entweder schriftlich (auf dem Postweg oder per Fax unter Angabe des Anlasses Ihrer Anfrage bzw. Ihres "Informationsinteresses") oder persönlich an das Amt wenden. Die Anschrift ist Hamburger Allee 22-24, 60486 Frankfurt. Die Fax-Nummer ist 79586-241. Persönliche Auskünfte erhalten Sie in den Zimmern 12 und 13 im Erdgeschoß. Die Öffnungszeiten sind montags bis freitags von 8 bis 12 Uhr, dienstags nur von 13.30 bis 17 Uhr. Eine persönliche Anfrage ist kostenfrei. Bei schriftlichen Auskünften erhalten Sie eine Rechnung über 10 Euro pro Auskunft.

Mit der Grundbuchblattnummer müssen Sie beim Grundbuchamt (Tel. 1367-2475, -2493, -2448 und -2486) vorsprechen. Die Auskunft wird nur bei persönlicher Vorsprache (Mietvertrag mitbringen!) erteilt. Das Grundbuchamt befindet sich im Gerichtsgebäude A in der Heiligkreuzgasse 34 in den Zimmern 12, 35, 51 und 85 im Erdgeschoß. Öffnungszeiten sind montags bis frei-

tags von 8 bis 12 Uhr (nachmittags nach Vereinbarung). In Ausnahmefällen kann im Grundbuchamt auch ohne Grundbuchblattnummer geholfen werden: Neben den nach Bezirken geordneten Karteien gibt es eine Eigentümerkartei, auf die mittels des Namens des (früheren) Eigentümers Zugriff genommen werden kann.

Spekulieren mit unseren Wohnungen ist verboten Die Mieter

Für alle Fälle sieben Tipps

1. Unterschreiben Sie nichts! Lassen Sie sich auf keine Gespräche oder Absprachen ein.
Wenn man versucht, Sie durch Besuche oder Anrufe zu nötigen, können Sie dies in aller Höflichkeit z.B. mit dem Satz abwehren: "Teilen Sie mir bitte erst einmal schriftlich mit, was Sie von mir wollen."
2. Lassen Sie niemanden in Ihre Wohnung!
3. Beraten Sie mit anderen Hausbewohnern die Lage und das gemeinsame Vorgehen!
4. Treten Sie in einen Mieterverein ein!
Bei MIETER HELFEN MIETERN erhalten Sie umfangreiche Hilfe:
 - a. Unsere Berater kommen zu Hausversammlungen.
 - b. In dringenden Fällen können wir sofort für Sie tätig werden (Montag bis Freitag 9 bis 18 Uhr). Dies ist wichtig, wenn umgehend gerichtliche Schritte eingeleitet werden müssen, z.B. wenn Ihr Vermieter Ihnen den Zugang zu Nebenräumen verwehrt.
 - c. Beratung und schriftliche Vertretung sind im Rahmen der Mitgliedschaft kostenfrei.
 - d. Außerdem bieten wir unseren Mitgliedern eine Prozesskostenversicherung mit nur 1-monatiger Karenzzeit (üblich sind 3 Monate Wartefrist). Beachten Sie aber, dass es für eine Prozesskostendeckung zu spät ist, wenn die Ursache des Prozesses (= das Schadensereignis) schon vor Ablauf der Karenzzeit eingetreten ist. Sie sollten also nicht warten, bis Sie den Streitfall vorhersehen können; sondern Sie müssen sich vorsorglich versichern, am besten jetzt gleich.

5. Lassen Sie sich vom mutmaßlichen Erwerber vor Aufnahme jeglicher Korrespondenz nachweisen, daß er im Grundbuch steht!
Da manche Spekulanten auf schnellstmöglichen Profit angewiesen sind bzw. die Mieter überrumpeln wollen, treten sie bereits als Vermieter auf, bevor sie im Grundbuch eingetragen sind - also ohne rechtliche Befugnis. Nach Abschluß des notariellen Kaufvertrags können über 3 Monate bis zur Änderung der Grundbucheintragung vergehen. Ggf. können Sie selbst klären, wer zu welchem Zeitpunkt berechtigt ist bzw. war, als Vermieter zu handeln (siehe obigen Kasten).
6. Besichtigungen durch Kaufinteressenten
(z.B. von Eigentumswohnungen) darf nur der rechtmäßige (Tip 5) Vermieter und nur bei Einhaltung der umseitig genannten Bedingungen verlangen. Zu Ihrer Unterstützung können Sie Freunde (Zeugen) hinzuziehen oder sich von diesen vertreten lassen. Vergessen Sie nicht, dass Sie immer (auch gegenüber dem Vermieter) das Hausrecht haben. Machen Sie Kaufinteressenten von Eigentumswohnungen klar, dass Sie nicht ausziehen und dass Sie Ihr Wohnrecht verteidigen werden! Hierzu können Sie Plakate benutzen und Infoblätter überreichen (z.B. über Ihren Mieterschutz und über Mängel am Haus und in der Wohnung). Auf solche Informationen sind die Interessenten bei Ihrer Kaufentscheidung angewiesen. Und damit beugen Sie unangenehme Überraschungen im Mietverhältnis mit Ihrem zukünftigen Vermieter vor.
7. Presse und Rundfunk lohnt es sich, zu informieren, wenn der Vermieter "unseriös" vorgeht.

Stand: Januar 2010

Copyright: MIETER HELFEN MIETERN FRANKFURT e.V.