



**MIETER
HELFFEN
MIETERN**
Frankfurt e.V.

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 Kasten 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 wurde, 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 oder wenn Sie eine schriftliche Mieterhöhung erhalten haben, sollten Sie sich daher umgehend beraten lassen.

§ § §

Nach Umwandlung Ihrer Wohnung in eine Eigentumswohnung gilt in Frankfurt ein besonderer Kündigungsschutz von mindestens 5 Jahren. 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:

Als Mieter/in haben Sie das Recht beim Grundbuchamt der Stadt den aktuellen Eigentümer Ihrer Wohnung zu erfragen. Dafür ist es erforderlich, persönlich beim Amtsgericht der Stadt Frankfurt im Erdgeschoss des Gerichtsgebäudes A (Heiligkreuzgasse 34, 60313 Frankfurt, Tel.: 069 1367-01) Einsicht in das Grundbuch zu nehmen. Bringen Sie zu den Öffnungszeiten (mo - do 8 - 16:30 Uhr, fr 8 - 15 Uhr) Ihren Mietvertrag und Ausweis mit und erfahren Sie von den Mitarbeiter/innen vor Ort den Eigentümer, dessen Anschrift und seit wann dieser im Grundbuch eingetragen ist. Die Auskunft ist unentgeltlich aber nicht öffentlich, d.h. das Recht zur Einsichtnahme haben nur die im Mietvertrag genannten Mieter/innen.

1 Unterschreiben Sie nichts!

Lassen Sie sich auf keine Gespräche oder Absprachen ein!

Den Versuch, Sie durch Besuche oder Anrufe zu nötigen, können Sie 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 um-

- fangreiche Hilfe:
Unsere Berater kommen zu Hausversammlungen.

In dringenden Fällen können wir sofort für Sie tätig werden (mo-fr 9-18 Uhr). Dies ist wichtig, wenn umgehend gerichtliche Schritte eingeleitet werden müssen, z.B. wenn Ihr Vermieter Ihnen den Zugang zu Nebenräumen verwehrt.

- Beratung und schriftliche Vertretung sind im Rahmen der Mitgliedschaft kostenfrei.

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 -

FÜR ALLE FÄLLE 7 TIPPS:

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 (Tipp 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 unangenehmen Überraschungen im Mietverhältnis mit Ihrem zukünftigen Vermieter vor.

7 Presse und Rundfunk zu informieren oder die sozialen Medien zu nutzen, lohnt sich, wenn der Vermieter "unseriös" vorgeht. Gern unterstützen wir Vereinsmitglieder bei der Öffentlichkeitsarbeit.

Mieter helfen Mietern Frankfurt e.V.

Große Friedberger Straße 16-20

60313 Frankfurt am Main

Tel: 069 / 28 35 48

Mail: post@mhm-ff m.de

Web: mhm-ff m.de

