

MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



An die
Lokalredaktion

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
02.12.2009

Kündigungsschutz in verkauften Eigentumswohnungen nur noch 2 Jahre über Mindestdauer

Sehr geehrte Damen und Herren,

die hessische Landesregierung plant eine Verkürzung der für Frankfurt am Main geltenden Kündigungssperrfrist für verkaufte Eigentumswohnungen von 10 auf 5 Jahre.

Gemessen am Zuständigkeitsbereich der Landesregierung beträgt die Kürzung sogar über 71%. Denn 3 der maximal 10 Jahre sind (bundes)gesetzlich obligatorisch und auch für die Landesregierung unantastbar. Zur Disposition des Landes steht daher eine Schutzdauer von 7 Jahren, wovon nun also 5 Jahre gestrichen werden sollen, so dass nur noch 2 auf Landesrecht beruhende Schutzjahre bleiben. Damit wäre der Schutz für Frankfurter Mieter kaum noch höher als der bundesweit geltende Minimalschutz bzw. kaum höher als z.B. für Gemeinden mit Wohnraum-leerständen.

Besonders bedrohlich ist für viele Mieter: Für die in den Jahren von 2000 bis 2005 verkauften Wohnungen entfällt der Schutz rückwirkend. D.h. wer in diesen Fällen darauf vertraute, noch vom sechsten bis zum zehnten Jahr nach dem Verkauf geschützt zu sein, auf den könnte schon in 4 Wochen eine Eigenbedarfskündigung zukommen.

Die 7-jährige Zusatzschutzfrist beruht auf § 577a Abs. 2 BGB und gilt für Frankfurt seit 1994. Hierzu muss „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet...“ sein. Es steht außer Frage, dass dies in Frankfurt der Fall ist und von den Gerichten anerkannt wird.

Bereits 2004 hatte die Regierung Koch den Schutz gebietsweise abgebaut. Nur noch Gemeinden, die dies in Wiesbaden beantragten, wurden berücksichtigt. U.a. Offenbach, Hanau, Eschborn und Mörfelden-Walldorf wurden schon damals von der Liste gestrichen. Maintal, mit einem hohen Bestand früherer Sozialwohnungen, wurde nach einer Initiative der MIETERINITIATIVE MAINTAL und MIETER HELFEN MIETERN in letzter Minute noch einbezogen.

Jetzt will die Regierung Koch offenbar nicht mehr auf die Anträge bzw. den Bedarf der gefährdeten Gemeinden Rücksicht nehmen. Obwohl die Stadt Frankfurt die Verlängerung der 7-jährigen Zusatzschutzfrist beantragt hatte, will Wiesbaden nur 2 Jahre gewähren.

Die Unterschreitung der 10-jährigen Schutzfrist trifft eine psychologische Hemmschwelle. Die meisten Mieter begeben sich bei kürzeren Restlaufzeiten aus Angst vor einem baldigen Konflikt mit dem neuen Eigentümer auf Wohnungssuche. Je kürzer also die Schutzfrist, desto furchtsamer die Mieter und desto höher der Vertreibungseffekt durch einen bloßen Eigentümerwechsel. Dieses Verhalten der Mieter basiert auch auf der Erfahrung, dass bei kürzeren Schutzfristen unter den Kaufinteressenten der Anteil der Erwerber mit Selbstnutzerwunsch steigt, während der Anteil der reinen Kapitalanleger fällt. Dieses Risiko ist bei 5 gegenüber 10 Jahren Restlaufzeit deutlich erhöht.

Die Eigentümer beklagen, die 10-Jahres-Sperrfrist sei ein „enteignungsgleicher Eingriff“. Dafür besteht jedoch kein Anlass, da die Schutzfrist nur greift, wenn der Mieter schon vor der Umwandlung in der Wohnung lebte. (War der Mieter in eine bereits umgewandelte Wohnung eingezogen, gilt idR maximal eine 9-Monatsfrist.) Das Schutzgesetz hilft also nur Mietern, die von der Umwandlung überrascht wurden, während die neuen Eigentümer vor dem Erwerb wussten, welchen Mieter sie sich quasi mitkaufen bzw. wen sie herausklagen wollen. Schließlich gibt es auf dem Markt genügend leere Eigentumswohnungen, wenn auch zu höheren Preisen.

Bekanntlich findet in Frankfurt am Main bereits eine Verdrängung unterer und mittlerer Einkommensschichten aus den innenstadtnahen Stadtteilen statt. Diesen Prozess konnte die bisherige Schutzfrist von 10 Jahren nur bremsen, aber nicht aufhalten. Die mit dem Vorhaben der Landesregierung einhergehende Beschleunigung des Verdrängungsprozesses würde Frankfurt schaden. Vertreibungen verursachen mehr Sozialleistungen und treiben die Mietpreisspirale an. Maßgeblich profitieren werden nur Wenige. Hierzu zählen insbesondere die auf Kauf und Umwandlung von Altbauten spezialisierten Gesellschaften bzw. die großen Immobilienfonds, wie ANNINGTON. Für diese Kapitalanleger würde sich die neue Rechtslage als Wertsteigerung ihres Immobilienbesitzes bemerkbar machen.

Und offenbar bereitet Haus&Grund das Feld für die Eigentümer der neuen Umwandlungswelle: Bei den in letzter Zeit umgewandelten Wohnungen in Innenstadtnähe handelt es sich meistens um die „Reste“, also um Wohnungen, die insbesondere aufgrund von Verkehrsbelastung oder Größe nicht so attraktiv sind. Diese werden von Personen erworben, die selbst nur wenig Geld haben, die daher den vermieteten Zustand gegen Preisnachlass hinnehmen und die relativ schnell eine bessere Verwertung oder Eigennutzung anstreben. Hier ist ein härteres Vorgehen gegen die Mieter vorprogrammiert.

Abschließend gehen wir noch auf 3 Argumente der Vermieterlobby ein.

1) „Es wird kaum zu Kündigungen kommen.“

Die Argumente der Vermieterlobby sind fadenscheinig. Einerseits werden enteignungsgleiche Eingriffe beklagt. Andererseits würde es praktisch kaum Fälle geben, in denen der Erwerber dem Mieter „so zeitig“ kündigen will. Dann könnte man aber freimütig auf die Kürzung der Schutzfrist verzichten.

2) „Die Mieter können die Wohnung wechseln.“

Dies ist gerade in Frankfurt am Main für die meisten Mieter kaum möglich. Abgesehen von der Trennung von nachbarschaftlichen Beziehungen und von gewohnten Versorgungseinrichtungen, bedeutet ein Verlust einer Mietwohnung innerhalb Frankfurts in der Regel erhebliche Nachteile: Umzugskosten, hoher Mietpreis, Umzug an den Stadtrand, Verkleinerung der Wohnfläche usw. Aus diesem Grund wurde ja gerade für Städte wie Frankfurt die Sozialklauselverordnung geschaffen, um durch eine 10-jährige Schonfrist das Schlimmste abzuwenden.

3) Die Mieter erpressen die Vermieter mit Auszugsprämien bzw. Abfindungen

Zunächst ist klarzustellen, dass nur ein vernachlässigbar kleiner Teil der umgewandelten Wohnungen mittels Abfindungszahlungen entmietet wird. Die großen Immobiliengesellschaften zahlen grundsätzlich keine Abfindung. Sie können mit der natürlichen Fluktuation leben, also warten, bis Wohnungen frei werden. Oder sie verkaufen die Wohnungen in vermietetem Zustand zum niedrigeren Preis.

Anders die auf Umwandlung von Wohngebäuden, meist in innenstadtnaher Lage, spezialisierten kleineren Gesellschaften. Deren Methode zielt eher auf die **schnelle** Umsetzung des Kapitals. Hier bildet der Mehrwert einer freien gegenüber einer vermieteten Wohnung die Verhandlungsmasse. Nicht die Mieter, sondern die Umwandler bringen in solchen Fällen Auszugsprämien ins Gespräch – in angemessener Höhe allerdings nur gegenüber den Mietern, die sich wehren können und gute Nerven haben. Wollte man Abfindungen abschaffen, ist eine Kürzung der Kündigungsschutzfristen ein untaugliches Mittel. Der Umwandler kann ja gar nicht kündigen, da auch noch so kurze Fristen nicht den eigentlichen Kündigungsschutz (§ 573 Abs. 2 BGB) aushebeln. Er versucht daher, die Wohnung auf andere Weise freizubekommen. Auszugsprämien kann man daher nicht durch eine Kürzung der Schutzfristen verhindern. Vielmehr müsste man das Geschäft der „schnellen Umwandler“ verbieten oder besser: steuerlich unattraktiv machen. (Vom Umwandler geht die Wohnung übrigens zumeist an einen Privathaushalt, und dieser zahlt normalerweise keine Abfindung, sondern klagt ggf. auf Eigenbedarf.)

Selbst wenn Abfindungen eine zahlenmäßig wesentliche Rolle bei der Umwandlungsverwertung Frankfurter Wohnungen spielen würden, sind solche Zahlungen an Mieter nicht von vornherein zu verteufeln – wie das Argument der Vermieterlobby glauben macht. Auch in anderen Dauer-schuldverhältnissen, wie dem Arbeitsrecht, wird hiermit ein Interessenausgleich geschaffen.

Mit freundlichen Grüßen
Jürgen Lutz