

Hinweise für Kaufinteressenten einer Eigentumswohnung

28^{5/17}

- überreicht vom Mieter der von Ihnen begehrten Wohnung -

**Sehr geehrte Kaufinteressentin,
sehr geehrter Kaufinteressent !**

Diese Eigentumswohnung, für die Sie ein Kaufinteresse zeigen, war früher eine Mietwohnung und wurde durch Umwandlung zu einer Eigentumswohnung. Bedenken Sie bitte vor einem möglichen Kauf, dass diese Wohnung schon seit langer Zeit unser Zuhause geworden ist und dass ein möglicher Wohnungsverlust, auch wenn die Wohnung Ihr Eigentum wird, uns sehr schmerzen würde. Die Wohnung wurde nach unseren Wünschen eingerichtet, Möbel, Teppiche und Auslegware sind auf ihren Zuschnitt angepaßt. Bei einem erzwungenen Wohnungswechsel wäre vieles davon unbrauchbar. Im übrigen haben wir auch unsere Straße, unseren Stadtteil lieb gewonnen und benutzen die entsprechenden Einrichtungen des Bezirks, so dass wir unsererseits keinen Anlaß für einen Umzug haben. Angesichts der Lage auf dem Wohnungsmarkt würde es uns schwer fallen, überhaupt eine adäquate Ersatzwohnung zu finden. Unser Ziel ist es daher, in der Wohnung zu bleiben.

Da wir unser Vorkaufsrecht für umgewandelte Wohnungen nach § 577 BGB nicht wahrnehmen, wollen wir Sie auf einige mietrechtliche Schutzvorschriften und wohnungswirtschaftliche Besonderheiten dieser Wohnung aufmerksam machen.

1. Kauf bricht nicht Miete (§ 566 BGB)

Der Erwerber dieser Wohnung tritt an Stelle des Verkäufers in alle Rechte und Pflichten aus dem schon bestehenden Mietverhältnis ein.

2. Kündigungssperrfrist (§ 577 a BGB)

Bei Verkauf bzw. Kauf nach der Umwandlung können Sie sich in Berlin auf ein berechtigtes Interesse an der Kündigung wegen Eigenbedarfs frühestens 10 Jahre nach Eintragung des ersten Erwerbers ins Grundbuch berufen. Auch für Kündigungen wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung nach Umwandlung besteht die Kündigungssperrfrist von 10 Jahren. Zwischen dem Kaufvertrag und dem Grundbucheintrag liegen im übrigen nochmals einige Monate.

3. Kündigungsfrist (§ 573 c BGB)

Je nach Dauer des Mietverhältnisses muss vom Vermieter eine entsprechende Kündigungsfrist eingehalten werden. Sie beträgt beispielsweise für ein 10-jähriges Mietverhältnis 9 Monate.

4. Eigenbedarfskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB)

Allein der Wille des Vermieters, die Wohnung zu beziehen oder dort einen Familienangehörigen wohnen zu lassen, ist nach Auffassung des Bundesgerichtshofes nicht ausreichend für ein berechtigtes Interesse an der Kündigung wegen Eigenbedarfs. Das Bundesverfassungsgericht ist der Auffassung, dass der Wunsch nach Eigennutzung sehr wohl mit Tatsachen begründet werden muss und diese Gründe auch vom Gericht auf die Stichhaltigkeit hin zu überprüfen sind. Wenn der Eigenbedarf vorgetäuscht wird, kann der Mieter Schadensersatz geltend machen. Eine Anzeige wegen Betruges wäre eine weitere Folge.

5. Zusätzlicher Mieterschutz (§§ 574 ff. BGB, §§ 721 und 765 a ZPO)

Selbst wenn ein berechtigtes Interesse an der Kündigung wegen Eigenbedarfs vorliegt, können Sie unter Umständen nicht unmittelbar nach Ablauf der o.g. Fristen die Wohnung selbst nutzen. Der Mieter kann unter Berufung auf die Sozialklausel einer Kündigung aus Härtegründen entgegenreten. Außerdem kann das Gericht im Räumungsprozess dem Mieter eine längere Räumungsfrist zubilligen und darüber hinaus noch Vollstreckungsschutz gewähren.

Als Eigentümer frei von allen Sorgen?

Mit dem Kauf treten Sie auch in alle Pflichten hinsichtlich der Instandhaltung der Räume ein. Wir machen darauf aufmerksam, dass in der Wohnung zahlreiche Mängel vorhanden sind, für deren Beseitigung nun Sie eintreten müssten. Auch neu entstehende Mängel würden wir unverzüglich melden und eine entsprechende Beseitigung unter Fristsetzung verlangen. Selbstverständlich würden wir von der gesetzlichen Möglichkeit der Mietminderung Gebrauch machen.

Sicher sind Sie hinreichend über die Probleme in Eigentümergemeinschaften von Ihrem Anlageberater hingewiesen worden. Zur Beseitigung der Mängel können Sie verpflichtet werden, sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen am Haus können am Veto eines einzelnen scheitern. Viele Wohnungskäufer haben sich mit dem Erwerb erheblichen Ärger eingehandelt oder sind sogar wirtschaftlich in Mitleidenschaft gezogen worden, weil sie es versäumten, vor dem Erwerb eine genaue Prüfung des Bauzustandes vorzunehmen, die Teilungserklärung sorgfältig zu lesen sowie sich der Konsequenzen der Gemeinschaftsordnung bewusst zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

Die Mieter Ihrer Wohnung

**BERLINER
MIETERVEREIN**



Landesverband Berlin
im
Deutschen Mieterbund