

## **Antworten auf Fragen aus der Fragenbox auf der Veranstaltung: Soziale Mieten brauchen ... Widerstand (27.3.22)**

### **Disclaimer:**

Die aufgeführten Antworten ersetzen keine Mietrechtsberatung, sondern sollen eine erste Orientierung geben. Die Antworten beinhalten unser gesammeltes Wissen sowie unsere Erfahrungen und wurden nochmals von einer Rechtsanwältin geprüft. Dennoch können wir keine Garantie für die Richtigkeit der Antworten geben und verweisen ausdrücklich auf die Möglichkeit von kostenlosen Mietberatungen und Rechtsberatungen, bspw. des Berliner Mietervereins, Mieterbund, etc.

Eine Liste offener Beratungen findet sich hier:

<https://mg-berlin.org/kaempfe-organisierungen/mietendeckel/#anlaufstellen>

Für eine größere Vernetzung zum Thema haben wir einen Verteiler aufgesetzt und treffen uns im Bezirk. Bei Interesse an den nächsten Treffen und dem Verteiler eine kurze Email an: [kieztreffen\\_pankow@mg-berlin.org](mailto:kieztreffen_pankow@mg-berlin.org)

### **Fragen nach Themen geordnet:**

1) Städtische Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, etc. :

- Was passiert mit kommunalen Wohnungen, z.B. Gewobag, Degewo?

Bzgl. der Mieterhöhungen gelten die gleichen Bestimmungen wie für die Förderverträge, die private Vermieter abgeschlossen haben. Zusätzlich gilt aber auch die Vereinbarung des Senats mit den sechs Wohnungsbaugesellschaften. Danach sind die Mieterhöhungsmöglichkeiten zurzeit auf 1 % pro Jahr begrenzt. Ausnahmen gelten für Wohnungen, deren Mieten unter dem Durchschnitt liegen.

- Betreffen die angesprochenen Probleme "nur" Häuser in Privatbesitz oder auch städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften? Eine Person wohnt bspw. in einer Gewobag Wohnung, hatte 2016 und 2022 Mieterhöhungen in i.H.v. 15% und die Bindung läuft 2025 aus. Er\*sie weiß nun nicht, was das bedeutet.

Prinzipiell gelten für die städtischen Gesellschaften (Degewo, HOWOGE, Stadt und Land, GESOBAU, WBM, Gewobag) die gleichen Regeln und Gesetze wie bei privaten Konzernen. Aus der Vereinbarung mit dem Senat folgen zusätzliche Beschränkungen für Mieterhöhungen, siehe vorangegangene Antwort. (Die Absenkung nach dem Mietendeckel - MietenWoG Berlin - bleibt hier bestehen und wird zunächst in den 1 %-Mieterhöhungsschritten angepasst.)

- Auch für die Nutzungsentgelte bei den Genossenschaften enden die IBB-Zuschüsse und die vollen Entgelte werden fällig. Müssen also auch Genossinnen und Genossen, die vorher den IBB-Zuschuss hatten, dann mehr bezahlen?

Ja, das ist zu befürchten. Auch hier drohen Mieterhöhungen über dem Mittelwert des Mietspiegels, entsprechend der im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen. Die Absenkung auf 5,15 €/m<sup>2</sup> wird wohl genauso entfallen. Hier hilft es vielleicht, auf das Problem bei den Jahresmitgliederversammlungen oder -vertreter\*innenversammlungen hinzuweisen.

2) Was passiert mit Umsetzmieter\*innen wegen Sanierung, die in der Umsetzwohnung geblieben sind?

Auch für diese Mieter\*innen gelten keine Sonderregeln. Selbstverständlich sollten Sie aber Ihren Mietvertrag und alle Vereinbarungen rund um die Umsetzung genau überprüfen (lassen).

3) Umwandlung in Eigentumswohnungen/ Verkauf:

- Berliner Kündigungsklausel VO: Beginnt die 10 Jahresfrist für jede\*n Erwerber\*in neu oder bezieht sich der Fristbeginn auf den Zeitpunkt der Umwandlung in Eigentum unabhängig von den folgenden Verkäufen?

Die Kündigungssperrfrist beginnt mit der Eintragung der Umwandlung und dem ersten Verkauf der Wohnung bzw. dem Eintrag des Käufers in das Grundbuch. Ab dann gilt 10 Jahre Kündigungssperrfrist für Bestandsmieter\*innen einer Wohnung, die nicht im Milieuschutzgebiet liegt und vor dem 06.08.2021 umgewandelt wurde. Die Kündigungssperrfrist beginnt (leider) nicht bei jedem Verkauf neu zu laufen.

Für Wohnungen im Milieuschutzgebiet (also die Kieze im Prenzlauer Berg), die vor dem 06.08.2021 umgewandelt wurden, gilt die 7 + 5 Regelung: 7 Jahre keine Kündigung möglich, weil Verkauf nur an Mieter\*innen erlaubt ist und weitere 5 Jahre Kündigungssperrfrist ab dem Zeitpunkt, wenn die Wohnung das erste Mal an einen Dritten verkauft wird.

Für alle anderen, nach dem 06.08.2021 umgewandelten Gebäude gilt die mit dem neuen § 250 BauGB beschlossene allgemeine „Umwandlungsbremse“ bis zum Ende 2025.

Bei Umwandlung des Hauses im Jahr 2025 (oder falls durch eine Ausnahmeregelung schon vorher umgewandelt wird) greift wieder die 7+5 oder 10 Jahres-Regel. Es ist aber zu erwarten, dass vor Ablauf der „Umwandlungsbremse“ die Regelung dieser Fristen verändert werden wird.

Falls Ihr als Mieter\*innen in ein bereits umgewandeltes Haus eingezogen seid, gelten die Sperrfristen nicht. Hier gelten nur die Kündigungsfristen je nach Dauer des Mietvertrages.

→ ausführliche Infos: <https://www.200haeuser.de/informationen-glossar/#kuendigungsfristen-und-schutz-bei-umwandlung>

- Unser Haus mit ca. 20 Mietparteien gehört angeblich einer Privatperson und wird seit '93 von einer Liegenschaft verwaltet. Wir wohnen in einer 38qm Sozialwohnung. Wir befürchten Verkauf oder Umwandlung. Wie lange hat man das Recht den "Rauswurf" zu verweigern?

Um über Eure rechtlich gesicherte Mietdauer Genaueres sagen zu können, ist es notwendig, mehr über Euren individuellen Mietvertrag (Mietdauer) und den exakten Status Eures Hauses zu kennen. Als Mieter\*innen habt Ihr ein berechtigtes Interesse und könnt den Eintrag beim Grundbuchamt einsehen bzw. dadurch feststellen, ob bereits eine Abgeschlossenheitsbescheinigung bzw. die Umwandlung in Eigentumswohnungen beantragt wurde.

Wenn Ihr Veränderung im Haus befürchtet, solltet Ihr dringend Teil einer mietenpolitischen Initiative werden (z.B. Kieztreffen Pankow / #200Häuser); hier bekommt Ihr Unterstützung bei der Recherche und auf Eure individuellen Fragen.

Wenn Euer Haus bisher noch nicht umgewandelt ist, gilt bei Euch erstmal bis 2025 die „Umwandlungsbremse“, danach voraussichtlich die 7+5 oder 10 Jahresregel (s.o.).

- Wie lässt sich der Anspruch auf Vorkaufsrecht (des\*der Mieter\*in?) überprüfen und was ist bei einem Interesse am Vorkauf zu beachten?

Das bezirkliche Vorkaufsrecht für ganze (nicht umgewandelte) Mietshäuser wurde Ende 2021 durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts nahezu bedeutungslos. Es gibt Bestrebungen, das Gesetz entsprechend zu ändern. Das wird man abwarten müssen.

Unabhängig davon besteht das privatrechtliche Vorkaufsrecht der Mieter\*innen an ihren Wohnungen. Wenn Ihre Mietwohnung, nachdem Sie eingezogen sind, in Eigentum umgewandelt wird, haben Sie als Mieter\*in beim ersten Verkauf nach der Umwandlung grundsätzlich das Vorkaufsrecht, wenn die Wohnung verkauft wird. Dieses Vorkaufsrecht kann aber in Einzelfällen (z.B. wenn der Vermieter die Wohnung an einen Familienangehörigen oder an einen Angehörigen seines Haushalts verkauft) oder durch eine Eigentümerstruktur in der Rechtsform „GbR“ ausgehebelt werden.

Wenn die Wohnung also das erste Mal nach Umwandlung in eine Eigentumswohnung verkauft wird, muss der Vermieter den Mieter\*innen, die bereits vor der Umwandlung ihren Mietvertrag abgeschlossen haben, den Kaufvertrag zusenden. Sie haben dann 2 Monate Zeit, um zu entscheiden, ob sie anstelle des Käufers in den Kaufvertrag eintreten wollen. Verhandlungsspielraum gibt es dabei nicht, der Vertrag kann nur so übernommen werden, wie er notariell beurkundet wurde. Der gängigen Praxis, dass für den Fall, dass Mietende ihr Vorkaufrecht ausüben, ein höherer Preis vereinbart wurde, hat der BGH kürzlich eine Absage erteilt.

Die Mär, die eigene Wohnung vom Vermieter angeboten zu bekommen oder günstiger kaufen zu können, ist also leider falsch. Auch vermietete Wohnungen sind in den letzten Jahren enorm im Preis gestiegen.

#### 4) Eigenbedarf:

- Wie ist das formale Prozedere bei Eigenbedarfskündigungen?
- Wie lässt sich die Rechtmäßigkeit des Eigenbedarfs prüfen?

- Gibt es zeitliche Fristen, die zu beachten sind?

Alle drei Fragen: <https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-24-kuendigung-durch-vermieter-wann-duerfen-vermieter-kuendigen-welche-schutzrechte-haben-mieter.htm>

- Stimmt es, dass nach Umwandlung in Eigentumswohnungen in Milieuschutzgebieten die Frist von 7 Jahren Verkaufsverbot zwar gilt, die 5-jährige Frist danach, die vor Eigenbedarfskündigung schützt, aber aufgeweicht ist? Wenn ja, in wie fern?

Das ist zu speziell — am Besten in einer Mieterberatung fragen.

- Wie ist der aktuelle Stand bei den Eigenbedarfsklagen (Urteile u.ä.)?

Urteile des BGH und anderer Gerichte zum Thema Eigenbedarf finden sich hier: <https://www.berliner-mieterverein.de/?s=Eigenbedarf&cat=1&submit=Suchen>

#### 5) Miethöhen:

- Mein\*e Vermieter\*in hat zuletzt (trotz Mietendeckel) auf 7€/qm erhöht. Ich muss davon 5,15€/qm zahlen und der Rest zahlt die IBB. Muss ich nach Auslaufen der Bindung sofort 7€/qm zahlen und kann der\*die Vermieter\*in auf dieser Basis kalkulieren oder muss er\*sie von der Kappungsgrenze ausgehen?

Ja, nach dem Ende des IBB-Zuschuss werden sofort die vollen 7€/qm fällig. Und so geht es vielen! Deswegen ist es wichtig, dass wir uns jetzt (1) persönlich absichern (durch Mieter- oder Sozialberatung) und (2) zusammen gegen diese unfaire Mietexplosion wehren.

#### Vorschläge:

- Infostand auf dem Choriner Straßenfest zu der Problematik!
- Lasst uns über eine politische Initiative gegen Eigenbedarfskündigungen nachdenken.