



DER UMWANDLUNGSSCHUTZ IM **MIETRECHT**

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers

AM 04.11.2020 HAT DAS BUNDESKABINETT DEN GESETZESENTWURF FÜR DAS SOGENANNTHE BAULAND-MOBILISIERUNGSGESETZ BESCHLOSSEN UND DEM BUNDESTAG ZUR BERATUNG UND ZUSTIMMUNG VORGELEGT. DER GESETZESENTWURF ENTHÄLT – AUF DRÄNGEN DER SPD – U.A. EINE REGELUNG ZUR BESCHRÄNKUNG DER UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN. HIERDURCH SOLLEN DIE AUFTEILUNG VON BESTEHENDEN WOHNIMMOBILIEN UND DER ANSCHLIESSENDE EINZELVERKAUF DER NEU GEBILDETEN EIGENTUMSWOHNUNGEN ERSCHWERT WERDEN. DIES GIBT ANLASS, DIE GEPLANTE NEUREGELUNG SOWIE DIE BEREITS BESTEHENDEN VORSCHRIFTEN ZUM SCHUTZ DES MIETERS BEI UMWANDLUNGEN DARZUSTELLEN.

G

EPLANTE NEUREGELUNG

Mit der vorgeschlagenen Regelung werden die Landesregierungen in § 250 BauGB (neu) ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt festzulegen, in denen die Aufteilung von bestehenden Wohnimmobilien in Eigentumswohnungen der Genehmigung bedarf. Die Genehmigungspflicht soll vorerst bis zum 31.12.2025 gelten. Zur Wahrung berechtigter Interessen der Eigentümer sind Fälle vorgesehen, in denen ein Anspruch auf Genehmigung besteht. Dies soll z.B. gelten, wenn Eigentümer Wohnungen an Familienmitglieder zur eigenen Nutzung verkaufen oder das Wohnungseigentum zur eigenen Nutzung an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll. Gegebenenfalls kann die Behörde die Genehmigung auch unter bestimmten Auflagen erteilen.

VORKAUFRECHT DES MIETERS

Auch ohne die geplante Neuregelung sind Mieter nach der Aufteilung von Wohnhäusern in Wohnungseigentum bereits jetzt gegen den Verlust ihrer Wohnung geschützt. So ist der Mieter einer Wohnung, an der Wohnungseigentum begründet worden ist, im Fall des Verkaufs der Wohnung gemäß § 577 BGB zum Vorkauf berechtigt. Der Mieter ist über den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich zu informieren. Er hat dann das Recht, innerhalb von

zwei Monaten ab der Mitteilung des Vertragsinhalts selbst, anstelle des Dritten, als Käufer in den mit dem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrag einzutreten. Das Vorkaufsrecht gilt jedoch nicht, wenn der Vermieter die Wohnräume an einen Familienangehörigen oder einen Angehörigen seines Haushalts verkauft.

KÜNDIGUNGSSPERRFRIST

Entscheidet sich der Mieter gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts, geht sein Mietverhältnis auf den Käufer der neu aufgeteilten Wohnung über. Dieser darf gemäß § 577a BGB während einer bestimmten Frist das beim Kauf bestehende Mietverhältnis nicht wegen Eigenbedarfs oder zum Zwecke der Sanierung oder des Neubaus des Gebäudes kündigen. Die Kündigungssperrfrist beträgt drei Jahre, kann von den Landesregierungen jedoch in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten auf zehn Jahre ausgedehnt werden. Dies ist in den meisten Ballungszentren, unter anderem auch in München, geschehen. Faktisch gilt damit bereits jetzt bei Umwandlungen zugunsten sehr vieler Mieter eine zehnjährige Kündigungssperre. Auch nach Ablauf der Sperrfrist sind Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen zudem nur bei Vorliegen der Voraussetzungen und unter Beachtung der strengen Anforderungen an die Begründung zulässig.

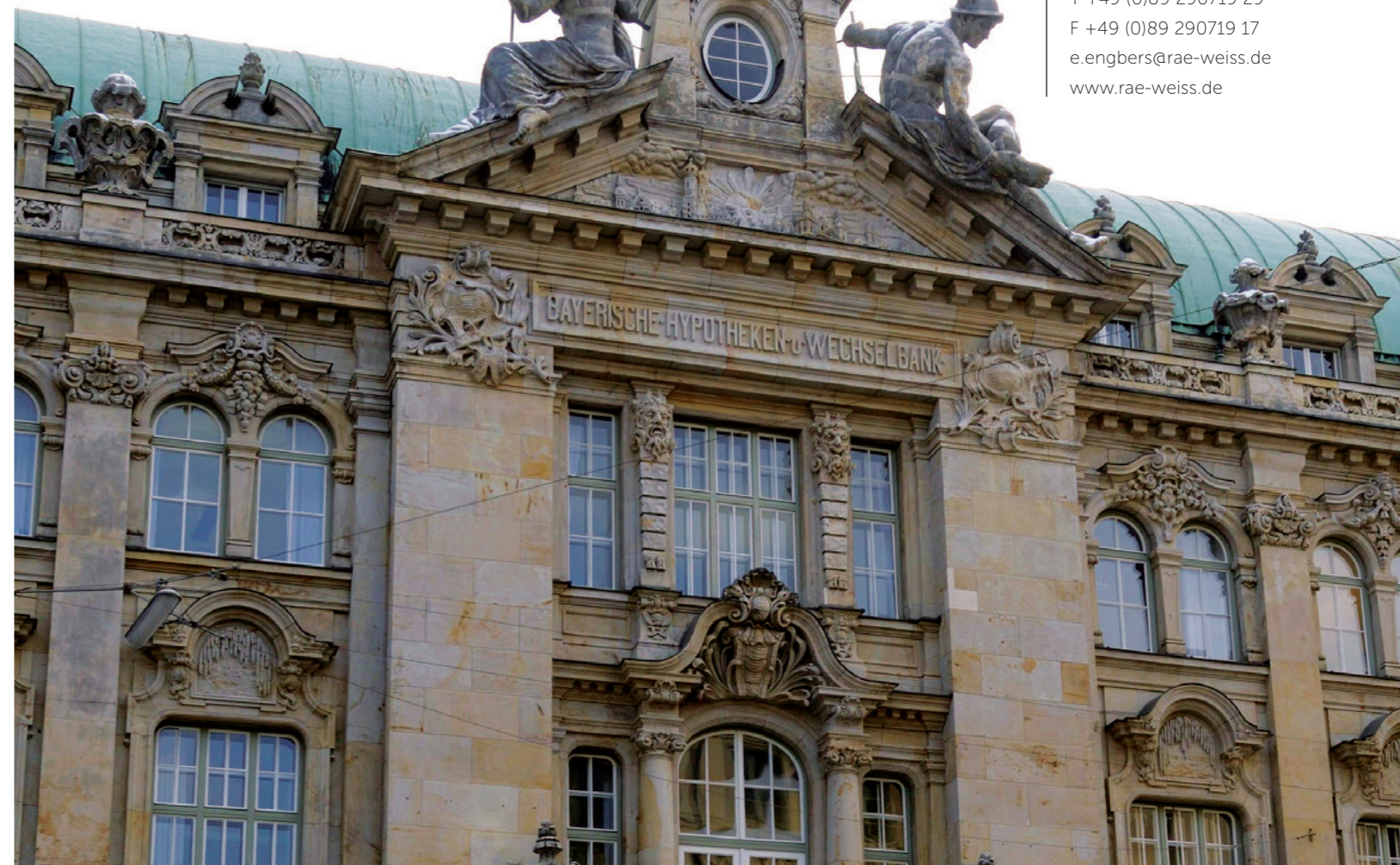
Fazit

»Ob die geplante Neuregelung tatsächlich Gesetz wird, ist noch unklar. Zum einen haben die Unionsfraktionen Widerstand gegen den geplanten Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlungen angekündigt. Zum anderen bestehen auch verfassungsrechtliche Bedenken, insbesondere hinsichtlich der Gesetzgebungskompetenz des Bundes. Auch ohne die Neuregelung genießen Mieter im Fall der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen durch das ihnen eingeräumte Vorkaufsrecht und die Geltung einer Kündigungssperrfrist bereits umfassenden Schutz. Hierüber sollten sich Wohnungskäufer rechtzeitig vor dem Erwerb informieren.«



Dr. Enno Engbers

Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.



Bilder: © MC-illustrations - stock.adobe.com, Thomas Moeller (Portrait), Harry Meister (Außenansicht)

KONTAKT

Kanzlei Weiss Walter
Fischer-Zernin
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Kardinal-Faulhaber-Straße 10
D-80333 München
T +49 (0)89 290719 29
F +49 (0)89 290719 17
e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de