

Das Merkblatt Nr. 3: Meine Wohnung wird verkauft - was nun?

Ein Verkauf des Hauses oder der Wohnung bringt für die Mieter viele Fragen und Sorgen mit sich, geht es doch um das "Dach über dem Kopf". Welche Rechte und Pflichten haben Mieter und neuer Vermieter?
Der **Mieterbund Rhein-Ruhr** beantwortet diese Fragen:

Muss ein neuer Mietvertrag geschlossen werden?

Nein, der alte Vertrag gilt weiter.

Muss ich die Wohnung kaufen, um vor einer Kündigung sicher zu sein?

Nein, die meisten Mieter genießen ausreichenden Mieterschutz (siehe unten).

Muss ich die Besichtigung meiner Wohnung gestatten?

Ja, aber nur nach Terminabsprache. Kaufinteressenten oder Makler, die unangemeldet vor der Tür stehen, lässt man nicht hinein (siehe Merkblatt Nr. 3a "Wohnungsbesichtigung").

Muss ich mehr Miete zahlen?

Nur wenn die ortsübliche Miete höher ist als die bisherige. Der Vermieter muss das nachweisen (Mietenspiegel), dann haben Sie 2 bis 3 Monate Zeit, seine Forderung zu prüfen.

Muss ich eine Modernisierung und damit Verteuerung der Wohnung hinnehmen?

Nur wenn sie schriftlich 3 Monate vorher angekündigt und dabei die voraussichtliche Mieterhöhung mitgeteilt wird. In vielen Fällen stellt eine Modernisierung aber eine unzumutbare Härte dar und kann abgelehnt werden (siehe Merkblatt Nr. 8 "Wohnungsmodernisierung").

Und nun zum Mieterschutz:

Merke: Angst vor Kündigung müssen vor allem die haben, die sich über ihre Mieterrechte nicht informieren!

Wissen muss man, dass

- ein längerfristiger Vertrag ("Zeitmietvertrag") nicht kündbar ist,
- eine Kündigung nur zulässig ist, wenn der Vermieter einen gesetzlichen Kündigungsgrund hat (hauptsächlich Eigenbedarf),
- eine Kündigung schriftlich in nachvollziehbarer Weise begründet werden muss,
- man in Härtefällen auch einer begründeten Kündigung widersprechen kann. Härtegründe sind insbesondere Krankheit, Alter, lange Wohndauer ("Verwurzelung") oder vergebliche Suche nach einer angemessenen Ersatzwohnung zu zumutbaren Bedingungen,
- nach Umwandlung in Wohnungseigentum der Käufer mindestens 3 Jahre, in Hamburg sogar 10 Jahre lang keinen Eigenbedarf anmelden kann - bitte lassen Sie sich beraten, welche Frist für Sie gilt. (Siehe auch Merkblatt Nr. 4 "Umwandlung").

Nun noch einige Tipps:

Tipp 1: Bei der Besichtigung Ihrer Wohnung ist nichts dagegen einzuwenden, wenn Sie Makler und Kaufinteressenten darauf hinweisen,

- welche Einbauten von Ihnen stammen,
- welche Mängel bzw. Nachteile die Wohnung hat,
- ggfs. dass Sie Mitglied im **Mieterbund Rhein-Ruhr** sind,
- dass Sie nicht die Absicht haben auszuziehen.

Tipp 2: Der Käufer Ihrer Wohnung wird erst in dem Augenblick Ihr Vermieter, in dem er als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wird. Vorher hat er von Ihnen nichts zu fordern, es sei denn mit Vollmacht des bisherigen Eigentümers.

Tipp 3: Bei Besichtigungen sollten Sie nie allein in der Wohnung sein. Bitten Sie Nachbarn/Verwandte/Bekannte oder - gegen geringe Gebühr - eine/n Außendienstmitarbeiter/in des Mietervereins hinzu. Diese passen auf, daß Sie nicht "überfahren" werden, und können dies notfalls als Zeugen bestätigen.

Tipp 4: Der Erwerber des Hauses bzw. der Wohnung haftet bei Ende Ihres Mietverhältnisses für die

Rückzahlung Ihrer Mietkaution auch dann, wenn er sie vom Verkäufer nicht erhalten hat. Aber auch der frühere Vermieter haftet für die Rückzahlung weiter.

Tipp 5: **(der Wichtigste!):** Unterschreiben Sie nichts, nichts und nochmals nichts, ohne sich vorher beim **Mieterverein** erkundigt zu haben!