

Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen

Landesverband Sachsen und Mieterverein Dresden unterstützen
Pläne von Horst Seehofer

Zunehmend berichten sächsische Mieter von Plänen ihrer Vermieter, Mehrfamilienhäuser noch 2020 in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Der Landesverband geht davon aus, dass es sich um eine Reaktion auf das Gesetzesvorhaben von Bundesbauminister Horst Seehofer (CSU) handelt, das die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen erschweren soll. Mit dem Gesetz will Seehofer die Länder ermächtigen, in Gemeinden mit knappem Wohnraum die Umwandlung für fünf Jahre zu verbieten. Nur ausnahmsweise sollen Behörden in Ballungsgebieten eine Umwandlung genehmigen dürfen. In Kraft treten soll das Gesetz laut dem Ministerium schon 2021.



Anke Matejka

„Umwandlungen führen oft zu Mieterverdrängung durch Eigenbedarfskündigungen und treffen in der Regel Mieter, die ohnehin Schwierigkeiten haben, auf dem



Peter Bartels

angespannten Wohnungsmarkt Wohnraum zu finden“, sagt Anke Matejka, Vorstandsvorsitzende des DMB-Landesverbands Sachsen. „Werden entmietete

Wohnungen neu vermietet, kommt es zudem zu enormen Preissteigerungen, die zur steti- gen Verteuerung der Mieten bei- tragen“, fügt Peter Bartels, Vor- standsvorsitzender des Mieter- vereins Dresden, hinzu. Der Landesverband und der Mie- terverein Dresden begrüßen des- halb den Gesetzesvorschlag und fordern die sächsische Staatsre- gierung auf, ihn im Bundesrat zu unterstützen und so Mieterrech- te zu stärken. ■

Absenkung der Umsatzsteuer

Auswirkungen bei
Abrechnung über
Modernisierungen oder
Betriebskosten

Zwischen dem 1. Juli und dem 31. Dezember 2020 senkt die Bundesregierung die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) von 19 auf 16 Prozent (bzw. von sieben auf fünf Prozent). Grundsätzlich hat die Reduzierung keinen Einfluss auf die Mietzahlung von Wohnraummietern.

Vom Vermieter zu beachten ist die Angabe des geringeren Steuerersatzes jedoch bei Kosten, die gegenüber dem Mieter abzurechnen sind. Sollen z.B. Investitionskosten für Modernisierungen im Rahmen einer Mieterhöhung auf Mieter umgelegt werden, müssen die Rechnungen der Baufirmen derzeit den reduzierten Umsatzsteuersatz ausweisen.

Das Gleiche gilt für Dienstleistungen im 2. Halbjahr 2020, die als Betriebskosten auf den Mieter bei entsprechender mietvertraglicher Vereinbarung abgewälzt werden.

Prüfen kann ein Mieter die Angaben im Rahmen der Belegeinsicht. Die Rechtsberater des Mietervereins Dresden und Umgebung stehen Ihnen bei Fragen und der Prüfung von Modernisierungs- oder Betriebskostenabrechnungen gerne unterstützend zur Seite. ■



Mietrechtsglossar

Umwandlung in Eigentumswohnung

■ Was bedeutet Umwandlung?

Darunter versteht man die Aufteilung eines Mehrfamilienhauses in einzelne, tatsächlich und rechtlich gegeneinander abgeschlossene Wohnungen. Nach erfolgter Eintragung im Grundbuch können die Wohnungen einzeln veräußert werden.

■ Kann wegen (beabsichtigter) Umwandlung gekündigt werden?

Nein. Eine beabsichtigte oder vollzogene Umwandlung ist kein Kündigungsgrund.

■ Hat der Mieter Vorkaufsrecht?

Ja. Wird eine Mietwohnung umgewandelt und Wohnungseigentum begründet, hat der Mieter, der die Wohnung vor der Umwandlung bewohnt, ein gesetzliches Vorkaufsrecht, wenn die Wohnung als Eigentumswohnung an einen Dritten veräußert werden soll. Das Vorkaufsrecht ist jedoch ausgeschlossen, wenn der Vermieter die Wohnung an einen Familienangehörigen oder an eine zu seinem Haushalt gehörende Person verkauft.

■ Was ist ein Vorkaufsrecht?

Es ermöglicht dem Mieter, die Wohnung zu denselben Bedingungen zu kaufen, zu denen ein Erwerber sie vom Eigentümer kaufen möchte. Bei Ausübung des Vorkaufsrechts kann der Mieter zu den Bedingungen dieses Kaufvertrages erwerben.

■ Innerhalb welcher Frist muss Vorkaufsrecht ausgeübt werden?

Das Vorkaufsrecht muss innerhalb von zwei Monaten ausgeübt werden. Auch wenn man nicht davon Gebrauch machen will, sollte nicht vor Ablauf der Frist darauf verzichtet werden. Bei einem vorzeitigen Verzicht kann der Käufer früher ins Grundbuch eingetragen werden und die Kündigungssperrfrist endet bereits zu einem früheren Zeitpunkt.

■ Hat der Mieter bei Umwandlung besonderen Kündigungsschutz?

Ja. Wohnt der Mieter vor der Umwandlung in der Wohnung, besteht eine zusätzliche Kündigungssperrfrist von mindestens drei Jahren. Das bedeutet, dass nach dem ersten Verkauf der Käufer der Wohnung dem Mieter wegen Eigenbedarf oder fehlender wirtschaftlicher Verwertbarkeit frühestens drei Jahre nach dem Grundbucheintrag kündigen darf.

Ein Mieter muss die vereinbarte Miete einschließlich der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen im Voraus zahlen, teilt Katrin Kroupová, Juristin beim Mieterverein Dresden, mit. Nach dem Gesetz wird die Miete mit Beginn der Mietzeit fällig. Das bedeutet, sie muss jeweils zu Beginn des Monats – spätestens am dritten Werktag des Monats – geleistet werden. Der Vermieter kann im Mietvertrag nicht vorgeben, dass die erste Miete schon vorher, z.B. bei Unterzeichnung des Mietvertrags, zu zahlen ist.

Mietrechtstipp

Rechtzeitige Mietzahlung

Für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung reicht es, dass der Mieter bis zum dritten Werktag die Miete „auf den Weg gebracht hat“. Das gilt auch, wenn im Mietvertrag vereinbart ist, dass es für eine ordnungsgemäße Zahlung nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes auf dem Vermieterkonto ankommt.

Eine solche Vertragsklausel ist



Katrin Kroupová

nach Einschätzung des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 222/15) unwirksam. Für die Pünktlichkeit der Mietzahlung im Überweisungsverkehr kommt es

nicht darauf an, wann das Geld auf dem Konto des Vermieters eingegangen ist. Es reicht aus, dass der Mieter bis zum dritten Werktag des Monats seiner Bank oder Sparkasse den Zahlungsauftrag für den Monat erteilt hat. Über den Mietvertrag bzw. die unwirksame Vertragsklausel soll dem Mieter nicht unzulässigerweise das Risiko einer durch die Bank verursachten Verzögerung auferlegt werden.

Bei der Berechnung der Frist „bis zum dritten Werktag“ ist laut der Juristin zu berücksichtigen, dass der Samstag im Zahlungsverkehr kein Werktag ist (BGH VIII ZR 129/09). Die Karlsruher Richter orientieren sich hier an der Praxis der Bankgeschäfte. Auch dort zählt der Samstag nicht als Werktag. Einzahlungen oder Überweisungen bzw. Zahlungen durch Teilnahme am Einzugsverfahren werden samstags nicht erledigt, sondern erst am darauffolgenden Geschäftstag. ■

Mietrechtstipp

Aufnahme eigener Kinder

Ein Mieter einer ausreichend großen Wohnung darf auch dann ein eigenes Kind in seiner Wohnung aufnehmen, wenn dieses volljährig ist und vor dem Einzug bereits einen eigenen Hausstand geführt hat. Eine Erlaubnis des Vermieters ist nicht erforderlich. Das entschied z.B. das Landgericht Potsdam (4 S 96/12).

Laut Katrin Kroupová, Juristin beim Mieterverein Dresden, hatte die Vermieterin einer 72-jährigen Mieterin gekündigt und die Räumung ihrer Dreizimmer-

wohnung verlangt. Sie meinte, der Einzug der Tochter hätte nur mit ihrer Erlaubnis erfolgen dürfen.

Das Landgericht Potsdam urteilte, die Aufnahme der eigenen Tochter sei durch die familiäre Bindung privilegiert und müsse nicht vorab erlaubt werden. Bei der Aufnahme von Familienangehörigen in die Mietwohnung macht es keinen Unterschied, ob die Tochter volljährig ist oder nicht. Mieter dürfen Kinder auch ohne Einwilligung des Vermieters einziehen lassen. ■



Foto: Fabianne Sibbio

In eigener Sache

Umstellung des Abonnements der MieterZeitung von Papierversand auf Onlinebezug ab 1. Januar 2021

Liebe Mitglieder,

wie in der vorherigen Ausgabe der MieterZeitung bereits angekündigt, möchten wir den Versand der MieterZeitung zum Ende des Jahres 2020 möglichst vollständig auf den elektronischen Versand der MieterZeitung (Online-Ausgabe) umstellen. Selbstverständlich erfolgt – auf Ihren Wunsch – auch weiterhin der Versand der Printausgabe per Post.

Bitte melden Sie Ihre Präferenz telefonisch unter 0351/86 64 50, per E-Mail unter info@mieterverein-dresden.de oder schriftlich beim Mieterverein Dresden, Fetscherplatz 3, 01307 Dresden.

Wünschen Sie die Umstellung Ihres Abonnements auf den Bezug der Online-Ausgabe, teilen Sie uns dafür bitte eine E-Mail-Adresse mit, an die der Versand zukünftig erfolgen kann. Die MieterZeitung kann von Ihnen auch komplett abbestellt werden.

Bitte informieren Sie uns über Ihren Wunsch spätestens bis zum 31. Dezember 2020. Vielen Dank!

Bei allen Mitgliedern, die sich bereits auf unsere Mitteilung in der August-Ausgabe gemeldet haben, wurde die gewünschte Zustellungsform von der Mitgliederverwaltung vermerkt. Eine erneute Rückmeldung ist nicht erforderlich.