

Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen

Landesverband Sachsen unterstützt 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 Bundes-

bauminister 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.

„Umwandlungen führen oft zu Mieterverdrängung durch Eigen-

bedarfskündigungen und treffen in der Regel Mieter, die ohnehin Schwierigkeiten haben, auf dem angespannten Wohnungsmarkt Wohnraum zu finden“, sagt Anke Matejka, Vorstandsvorsitzende des DMB-Landesverbands Sachsen. „Wir begrüßen den Gesetzesvorschlag und fordern die sächsische Staatsregierung auf, ihn im Bundesrat zu unterstützen und damit Mieterrechte zu stärken.“ ■

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 den-

selben 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.

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 Steuersatzes 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 Steuersatz 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 Ihres Mietervereins stehen Ihnen bei Fragen und bei der Prüfung von Modernisierungs- oder Betriebskostenabrechnungen gern zur Seite. ■

Ein Mieter muss die vereinbarte Miete einschließlich der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen im Voraus zahlen, teilt Anke Matejka, Vorstandsvorsitzende des DMB-Landesverbands Sachsen, 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. 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

Mietrechtstipp Rechtzeitige Mietzahlung

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 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 Zahlungs-

auftrag 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 Matejka 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. ■