

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Merkblatt

03

2009/10-1

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?

- 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 Hinweise auf der Rückseite).
- 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 diejenigen Mieter haben, die sich nicht über ihre Mieterrechte informieren!

Wissen muss man, dass

- längerfristige Verträge nicht kündbar sind,
- eine Kündigung nur zulässig ist, wenn der Vermieter einen gesetzlichen Kündigungsgrund hat (zum Beispiel Eigenbedarf),
- eine Kündigung schriftlich in nachvollziehbarer Weise begründet werden muss (falsch und unwirksam: "Ich kündige wegen Eigenbedarfs), man in Härtefällen Widerspruch erheben kann. Härtegründe sind z.B. Krankheit, Alter, lange Wohndauer ("Verwurzelung") oder vergebliche Suche nach einer angemessenen Ersatzwohnung zu zumutbaren Bedingungen,

- nach Umwandlung in Wohnungseigentum der Käufer mindestens 3 Jahre, u.U. sogar 10 Jahre lang keinen Eigenbedarf anmelden kann - bitte lassen Sie sich beraten, welche Frist für Sie gilt. (Siehe auch Merkblatt Nr. 4 "Umwandlung").

Und 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,
- dass Sie Mitglied im MIETERVEREIN 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 in's 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, Bekannte, Verwandte, 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. Umseitig finden Sie Tipps für das richtige Verhalten bei Wohnungsbesichtigungen.

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!**



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110

☎ 8 79 79-0