

WEBERWIESE – ZUM STAND DER DINGE

Liebe Nachbarinnen & Nachbarn,

Berlin, im Mai 2020

hoffentlich habt Ihr die Krise bis jetzt gut überstanden! Sicherlich habt Ihr Euch schon gefragt, was aus unserer Mieter*innen-Initiative geworden ist. Auch uns hat der Lockdown kalt erwischt, denn eigentlich hatten wir zusammen mit Bezirksamt und ASUM eine große Mieter*innen-Versammlung für den 31. März geplant, die leider kurzfristig abgesagt werden musste. Wann wir guten Gewissens eine solche Versammlung nachholen können, ist derzeit noch ungewiss. Nichtsdestotrotz möchten wir Euch hiermit über den derzeitigen Stand unserer Erkenntnisse informieren, denn der Ausverkauf unseres Kiezes geht unvermindert weiter!

1. Wie konnte Tækker nach Beschluss des Milieuschutzgebietes die Umwandlung in Eigentumswohnungen überhaupt bewilligt bekommen?

Bei einigen Aufgängen hatte Tækker schon sehr frühzeitig diese Umwandlung beantragt und bewilligt bekommen. Die Teilung für die Grünberger Str. 7 ist beispielsweise schon auf den 26.07.2013 datiert. Aber die meisten anderen Aufgänge wurden erst nach dem Beschluss des Milieuschutzes durch die BVV in Eigentum umgewandelt. Nach der Ankündigung des Milieuschutzgebietes Weberwiese im Amtsblatt am 14.03.2015 galt für unser Viertel ein sog. Aufstellungsbeschluss. Das ist sozusagen ein "provisorischer" Milieuschutz, der in der Übergangszeit bis zum endgültigen Inkrafttreten des "richtigen" Milieuschutzes dem Bezirksamt das Recht gibt, bestimmte Auflagen durchzusetzen. Leider fällt die Teilung von Miethäusern in einzelne Eigentumswohnungen nicht darunter. Und so hatte Tækker genügend Zeit zu reagieren, und diese Teilungen ins Grundbuch einzutragen, bevor das Milieuschutzgebiet am 13.08.2016 rechtskräftig wurde.

2. Was bedeutet der Share Deal für uns Mieter?

Unsere Häuser sind 2017 im Rahmen eines Share Deals von der Firma Tækker in das Eigentum der White Tulip GmbH mit Sitz in Aarhus/Dänemark übergegangen. Unsere Recherche hat ergeben, dass die White Tulip GmbH einem weltweiten Firmengeflecht angehört, das von Dänemark über Luxemburg bis auf die Cayman Inseln reicht. Für uns Mieter bedeutet dieser Share Deal vor allem, dass damit das Vorkaufsrecht des Bezirks ausser Kraft gesetzt wurde. D.h. wir können uns nicht auf eine "Rettung" durch den Bezirk oder den Senat verlassen. Zudem liegt der Verkaufspreis unserer Wohnungen weit über der Schmerzgrenze des Bezirks für solche Rettungsaktionen.

3. Wie erfahre ich, ob meine Wohnung schon verkauft wurde?

Bevor eine Mietwohnung an Dritte verkauft werden kann, muss die Wohnung dem jeweiligen Mieter zum Kauf angeboten werden. Das nennt sich Vorkaufsrecht. Der Mieter hat 2 Monate Zeit, sich das Kaufangebot zu überlegen. Erst dann kann die Wohnung an Dritte verkauft werden. In dem Moment, in dem die Wohnung verkauft wird, ändert sich normalerweise die Bankverbindung für die Mietzahlung und dies wird normalerweise dem Mieter mitgeteilt. Sollte der Eigentümer versäumt haben, zuerst dem Mieter die Wohnung anzubieten, kann dieser dagegen klagen.

4. Wie sieht es mit meinem Kündigungsschutz aus?

Als erstes ist es wichtig zu wissen, dass weder die Umwandlung in Eigentumswohnungen, noch deren Verkauf an Dritte irgendeinen Einfluss auf den Mietvertrag haben. Hier gilt der altbekannte Grundsatz "Kauf bricht nicht Miete" (§ 566 BGB).

Aber ein neuer Eigentümer hat die Möglichkeit, dem Mieter wegen Eigenbedarfes zu kündigen. Zum Glück gibt es auch hier verschiedene Schutzmechanismen, die dem Mieter mehrjährige Schonfristen garantieren. Leider existieren gerade im Milieuschutzgebiet zwei widersprüchliche Schutzmechanismen und es hat uns viele Nachfragen bei diversen Stellen gekostet, um herauszufinden, welche Kündigungs-Sperrfristen denn konkret für uns gelten.

Dabei kann man sagen, dass wir in diesem Punkt Glück im Unglück haben. Normalerweise gilt im Milieuschutz eine 12-jährige Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen, die allerdings schon mit dem Eintrag der Teilung im Grundbuch beginnt. Würde diese Regelung auf uns zutreffen, dann wären - je nach Teilungsdatum - für viele Mieter von den 12 Jahren schon 5 vergangen, für manche sogar schon 7 Jahre.

Da aber in wahrscheinlich allen Aufgängen die Teilung schon **vor** dem Inkrafttreten des Milieuschutzes genehmigt war, gilt für uns die 12-Jahres-Sperrfrist nicht. Stattdessen profitieren die meisten von uns von der generellen 10-Jahres-Sperrfrist, die nämlich erst mit dem Verkauf der jeweiligen Wohnung beginnt.

>>>

**WEBERWIESE
MILIEU SIND WIR!**

Initiative gegen Ausverkauf und Verdrängung
im Milieuschutzgebiet

Trotzdem ist neben dem Einzugsdatum auch das Teilungsdatum im Grundbuch relevant. Wer in eine bereits geteilte Wohnung eingezogen ist, kommt gar nicht in den Genuss gesetzlicher Kündigungs-Schonfristen, da er/sie ja hätte wissen können, dass die Wohnung bereits zuvor geteilt (also in Eigentum umgewandelt) worden war. Für alle Mieter, die vor der jeweiligen Teilung eingezogen sind, gilt die 10 jährige Sperrfrist ab Verkaufsdatum. Um dies aber für alle beurteilen zu können, müsste man für jeden der 35 Aufgänge einen Mieter zum Grundbuchamt schicken. Um den Prozess abzukürzen, hatten wir geplant, eine befugte Person zu beauftragen, für uns die Teilungsdaten aller Aufgänge zu erfragen. Doch leider ist auch diese Aktion durch Corona zum Erliegen gekommen, denn das Grundbuchamt erlaubt mindestens bis Ende Mai keinerlei Publikumsverkehr. Wir hoffen, all das demnächst nachholen zu können. Um das Ganze etwas übersichtlicher zu gestalten, haben wir eine kleine Tabelle angefertigt:

Kündigungsfristen und Sperrfristen für Mieter mit unbefristetem Mietvertrag			
Häuser mit Teilungsdatum 26.07.2013 z.B. Grünberger Str. 7		Häuser mit Teilungsdatum 05.08.2015 z.B. Gubener Str. 13, 13C, 18, Wedekind 19	
Einzug vor 26.11.1998	mit Zusatzvertrag: lebenslanges Wohnrecht ohne Zusatzvertrag: wird noch recherchiert	Einzug vor 26.11.1998	mit Zusatzvertrag: lebenslanges Wohnrecht ohne Zusatzvertrag: wird noch recherchiert
Einzug vor 26.07.2013	10 Jahre Schutz ab <u>Verkaufsdatum</u> + gesetzliche Kündigungsfrist: 9 Monate (über 8 Jahre Wohnzeit) oder 12 Monate (über 10 Jahre Wohnzeit bei Mietvertrag vor 01.09.2001)	Einzug vor 05.08.2015	10 Jahre Schutz ab <u>Verkaufsdatum</u> + gesetzliche Kündigungsfrist: 3 Monate (unter 5 Jahre Wohnzeit) oder 6 Monate (unter 8 Jahre Wohnzeit) oder 9 Monate (über 8 Jahre Wohnzeit) oder 12 Monate (über 10 Jahre Wohnzeit bei Mietvertrag vor 01.09.2001)
Einzug nach 26.07.2013	gesetzliche Kündigungsfrist: 3 Monate (unter 5 Jahre Wohnzeit) oder 6 Monate (unter 8 Jahre Wohnzeit) oder 9 Monate (über 8 Jahre Wohnzeit) oder kürzer, wenn vertraglich vereinbart	Einzug nach 05.08.2015	gesetzliche Kündigungsfrist: 3 Monate (unter 5 Jahre Wohnzeit) oder 6 Monate (unter 8 Jahre Wohnzeit) oder 9 Monate (über 8 Jahre Wohnzeit) oder kürzer, wenn vertraglich vereinbart
Diese Kündigungsfristen gelten nur für den Vermieter – Für Mieter gilt immer: 3 Monate Kündigungsfrist			

5. Wie steht es mit den Zusatzverträgen, die Altmietern ein lebenslanges Wohnrecht garantieren?

Als unsere Häuser im Jahre 1998 erstmalig an einen Investor verkauft wurden, hat die WBF eine Zusatzklausel ausgehandelt, die den damaligen Bestandmieter ein lebenslanges Wohnrecht garantierte. Allerdings haben nur die wenigsten Mieter dieses Stück Papier erhalten, und wir wissen auch nicht, ob diese Zusatzklausel wirklich für alle 35 Aufgänge ausgehandelt wurde. Tatsächlich liegt uns derzeit nur eine einzige Kopie eines solchen Zusatzvertrags vor. Wir sind im Kontakt mit Herrn Mayenknecht, der schon in der KMA mitgeholfen hat, ähnliche Zusatzverträge zu finden und für alle Mieter geltend zu machen. Leider ist auch dieser Prozess durch Corona ins Hintertreffen geraten, weil auch hierfür ein Besuch beim Grundbuchamt vonnöten wäre. Unser Ziel ist es, dafür zu sorgen, dass sich alle Altmietern, die vor dem 26.11.1998 eingezogen sind, auf dieses lebenslange Wohnrecht berufen können...

6. Was ist mit dem illegalen Leerstand und der über- teuerten Vermietung von möblierten Wohnungen?

Leider mussten wir auch unsere Tür-zu-Tür-Befragung, die wir im März begonnen hatten, wegen Corona abbrechen. Deshalb konnten wir nicht alle Informationen aus allen Häusern sammeln. Wir haben jetzt die vorhandenen Informationen ausgewertet und eine anonymisierte Liste mit Leerstand und möblierten Wohnungen dem Bezirksamt zur Verfügung gestellt.

7. Kann ich meinen befristeten Mietvertrag entfristen?

Es gibt durchaus Nachbarn, die es geschafft haben, ihren Mietvertrag entfristen zu lassen. Dazu sollte man einen Anwalt einschalten. Die ASUM kann hier weiterhelfen!

>>> Falls vorhanden, schickt uns bitte Eure Grundbuchauszüge und auch Zusatzverträge für lebenslanges Wohnrecht: milieu@gmx.de

Disclaimer: Wir haben diese Informationen nach bestem Wissen und Gewissen sorgfältig zusammengestellt. Wir stellen keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Ausschließlichkeit der Inhalte. Die von uns zur Verfügung gestellten Informationen ersetzen keine individuelle juristische Beratung. Sie sind unverbindlich und nicht Gegenstand eines anwaltlichen Beratungsvertrages. Wir übernehmen keine Gewähr dafür, dass im Streitfall den hier dargelegten Ansichten gefolgt wird. Eine Haftung für die hier veröffentlichten Inhalte übernehmen wir daher ebenfalls nicht.