

WEBERWIESE #3 KÜNDIGUNGSSCHUTZ

Liebe Nachbarinnen & Nachbarn,

Berlin, im September 2020

inzwischen hat sich unsere Initiative neu formiert und es geht endlich weiter! Wir haben viel vor und werden versuchen, Euch auf dem Laufenden zu halten. Wir werden auch weiterhin Stammtische organisieren, bei denen offen über alle Fragen gesprochen werden kann. Wenn Ihr auf unsere Mailing-Liste wollt, oder wenn Ihr bei uns mitmachen wollt, dann meldet Euch einfach unter milieu@gmx.de

Dieser Flyer #3 knüpft thematisch an den Flyer "Zum Stand der Dinge" vom Mai 2020 an, in dem es um viele rechtliche Fragen ging, z.B. Umwandlung, Share Deal, Vorkaufsrecht usw. Wenn Ihr den vorigen Flyer nicht bekommen habt, dann könnt Ihr ihn nachbestellen unter milieu@gmx.de

Wir haben jetzt auch ein Telefon, unter 0174 864 8645 könnt Ihr uns Mittwochs von 18 – 20 Uhr erreichen.

Mit der Unterstützung einer befreundeten Journalistin ist es uns endlich gelungen, das Teilungsdatum für alle 35 Aufgänge zu ermitteln. Das ist ein großer Schritt zu mehr Klarheit für alle Mieter.

1. Was ist das Teilungsdatum?

Gemeint ist damit das Datum der sogenannten Teilungserklärung, d.h. der Umwandlung eines Hauses mit mehreren Mietwohnungen in einzelne Eigentumswohnungen. Dieses Datum wird im Grundbuch eingetragen und ist relevant für die Dauer des Kündigungsschutzes des Mieters.

Grundsätzlich gilt, dass weder die Umwandlung in Eigentumswohnungen, noch deren Verkauf an Dritte irgendeinen Einfluss auf den Mietvertrag haben. Es gilt der Grundsatz "Kauf bricht nicht Miete" (§ 566 BGB). So lange man also pünktlich seine Miete zahlt und auch sonst nicht gegen Mietvertrag oder Hausordnung verstößt, ändert sich erstmal nichts.

Alle Wohnungen unseres Blocks wurden bereits in Eigentumswohnungen umgewandelt, und das, obwohl der Bezirk mit der Einstufung der Weberwiese als Milieuschutzgebiet eigentlich genau das verhindern wollte. Aber Tækker war leider schneller und hatte die Umwandlung bereits bewilligt bekommen, bevor der Milieuschutz am 12.08.2016 für unserem Kiez in Kraft trat.

2. Was bedeutet der Verkauf für mich und meinen Mietvertrag?

Wie inzwischen allen bekannt sein sollte, stehen die Wohnungen unseres Gebäudekomplexes zum Verkauf.

Einige wurden bereits verkauft, manche werden derzeit noch renoviert, und viele werden bis zum endgültigen Verkauf als möblierte Wohnungen mit befristeten Verträgen u.a. durch die Firma Orbis Apartments GmbH untervermietet.

So lange sich jedoch noch kein Käufer für Eure Wohnung interessiert, ändert sich für Euch erstmal gar nichts. Deshalb lasst Euch nicht mit niedrigen Abfindungen zum Auszug drängen! Niemand muss ausziehen, und eine Abfindung lohnt sich nur, wenn man zufällig sowieso gerade ausziehen will. Und selbst dann sollte man wirklich gut verhandeln, denn die angebotenen Abfindungssummen sind nur "Peanuts" im Vergleich zum angestrebten Profit. Unsere Recherche hat ergeben, dass die White Tulip GmbH einem weltweiten Firmengeflecht angehört, das von Dänemark über Luxemburg bis auf die Cayman Inseln reicht.

Allgemein gilt auch: Je weniger Mieter sich vertreiben lassen, desto besser für uns alle! Deshalb wollen wir Euch unterstützen. Unser Ziel ist es, den Machenschaften der White Tulip so gut wie möglich mit legalen Mitteln entgegenzuwirken. Und je mehr Leute wir sind, und je besser wir zusammenhalten, desto mehr können wir erreichen!

3. Wie steht es mit dem Vorkaufsrecht?

Bevor eine umgewandelte Wohnung erstmalig an Dritte verkauft werden kann, muss sie zunächst dem jeweiligen Mieter zu gleichen Konditionen angeboten werden. Das nennt sich Vorkaufsrecht. Der Mieter hat dann 2 Monate Zeit, über das Kaufangebot nachzudenken. Erst nach Ablauf dieser Frist kann die Wohnung an Dritte verkauft werden. Sollte der Eigentümer versäumt haben, dem Mieter die Wohnung zuerst anzubieten, kann der Mieter auf Schadensersatz klagen.

4. Wie wirkt sich das Teilungsdatum auf meinen Kündigungsschutz aus?

Wahrscheinlich können es sich die wenigsten Mieter leisten, ihre eigene Wohnung zu kaufen. Deshalb ist es für die meisten von uns viel wichtiger, herauszufinden, wie lange uns unser Kündigungsschutz vor Verdrängung bewahrt.

**WEBERWIESE
MILIEU SIND WIR!**

Initiative gegen Ausverkauf und Verdrängung



Wenn Ihr vom Vorkaufsrecht keinen Gebrauch machen wollt oder könnt, dann kann Eure Wohnung nach 2 Monaten verkauft werden. In Berlin gilt eine 10-jährige Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen, d.h. Euer neuer Vermieter darf 10 Jahre lang **nicht** wegen Eigenbedarfs kündigen. Diese Sperrfrist beginnt erst mit dem Verkaufsdatum! Relevant ist jedoch auch Euer Einzugsdatum: Für Mieter, die **nach** der Teilung eingezogen sind, gilt diese 10-jährige Schonfrist nicht!

5. Wie lese ich die Tabelle?

Unten seht Ihr 4 Kästen. Sucht Euch zunächst den Kasten aus, in dem Eure Hausnummer gelistet ist. Jeder Kasten hat eine linke Spalte, die sich auf das Einzugsdatum bezieht. Sucht Euch die für Euch relevante Zeile raus.

Rechts daneben könnt Ihr dann Euren Kündigungsschutz finden. Dieser addiert sich meist aus der Sperrfrist PLUS dem gesetzlichen Kündigungsschutz.

Kündigungsfristen und Sperrfristen für Mieter mit unbefristetem Mietvertrag

Häuser mit Teilungsdatum 25.10.2012 Gubener 53, 53A	Häuser mit Teilungsdatum 26.07.2013 Grünberger 5, 7, 9, 11, Kadiner 12
Einzug vor 26.11.1998 mit Zusatzvertrag: lebenslanges Wohnrecht Einzug vor 26.11.1998 ohne Zusatzvertrag: muss noch recherchiert werden	Einzug vor 26.11.1998 mit Zusatzvertrag: lebenslanges Wohnrecht Einzug vor 26.11.1998 ohne Zusatzvertrag: muss noch recherchiert werden
Einzug vor 25.10.2012 10 Jahre Sperrfrist <u>AB Verkaufsdatum</u> <u>PLUS</u> gesetzliche Kündigungsfrist: 6 Monate (unter 8 Jahre Wohnzeit) oder 9 Monate (über 8 Jahre Wohnzeit) oder 12 Monate (bei Mietvertrag vor 01.09.2001)	Einzug vor 26.07.2013 10 Jahre Sperrfrist <u>AB Verkaufsdatum</u> <u>PLUS</u> gesetzliche Kündigungsfrist: 6 Monate (unter 8 Jahre Wohnzeit) oder 9 Monate (über 8 Jahre Wohnzeit) oder 12 Monate (bei Mietvertrag vor 01.09.2001)
Einzug nach 25.10.2012 <u>NUR</u> 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 26.07.2013 <u>NUR</u> gesetzliche Kündigungsfrist: 3 Monate (unter 5 Jahre Wohnzeit) oder 6 Monate (unter 8 Jahre Wohnzeit) oder kürzer, wenn vertraglich vereinbart
Häuser mit Teilungsdatum 12.05.2015 Gubener 17, 18, 19 Wedekind 20, 22, 24	Häuser mit Teilungsdatum 05.08.2015 Grünberger 1, 3, Lasdehner 31, 32 Gubener 11, 12, 13, 13A, 13B, 13C, 13D 14, 14A, 52, 52A, Marchlewski 49, 51 Wedekind 17, 19, 21, 23, 25
Einzug vor 26.11.1998 mit Zusatzvertrag: lebenslanges Wohnrecht Einzug vor 26.11.1998 ohne Zusatzvertrag: muss noch recherchiert werden	Einzug vor 26.11.1998 mit Zusatzvertrag: lebenslanges Wohnrecht Einzug vor 26.11.1998 ohne Zusatzvertrag: muss noch recherchiert werden
Einzug vor 12.05.2015 10 Jahre Sperrfrist <u>AB Verkaufsdatum</u> <u>PLUS</u> gesetzliche Kündigungsfrist: 6 Monate (unter 8 Jahre Wohnzeit) oder 9 Monate (über 8 Jahre Wohnzeit) oder 12 Monate (bei Mietvertrag vor 01.09.2001)	Einzug vor 05.08.2015 10 Jahre Sperrfrist <u>AB Verkaufsdatum</u> <u>PLUS</u> gesetzliche Kündigungsfrist: 6 Monate (unter 8 Jahre Wohnzeit) oder 9 Monate (über 8 Jahre Wohnzeit) oder 12 Monate (bei Mietvertrag vor 01.09.2001)
Einzug nach 12.05.2015 <u>NUR</u> gesetzliche Kündigungsfrist: 3 Monate (unter 5 Jahre Wohnzeit) oder 6 Monate (unter 8 Jahre Wohnzeit) oder kürzer, wenn vertraglich vereinbart	Einzug nach 05.08.2015 <u>NUR</u> gesetzliche Kündigungsfrist: 3 Monate (unter 5 Jahre Wohnzeit) oder 6 Monate (unter 8 Jahre Wohnzeit) oder kürzer, wenn vertraglich vereinbart

Diese Kündigungsfristen gelten nur für den Vermieter – Für Mieter gilt immer: 3 Monate Kündigungsfrist

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.