

WEBERWIESE #7 – WOHNUNGSBESUCHE VORKAUFRECHT & KÜNDIGUNGSSCHUTZ

Liebe Nachbarinnen & Nachbarn,

Berlin, Januar 2023

das neue Jahr beginnt für die meisten von uns so, wie das alte Jahr aufgehört hat: Mit der Sorge um die eigene Wohnsituation und die Zukunft unseres Kiezes. Nachdem die Hälfte unserer Häuser äußerlich renoviert wurde und die Verkaufsaktivitäten seit einiger Zeit eingeschlafen waren, war es nur eine Frage der Zeit, wann es wieder losgeht: In den letzten Wochen hat eine Firma namens Prints Immobilien im Auftrag von Residea viele Mieter und Mieterinnen auf mehr oder weniger unlautere Weise kontaktiert. Die meisten Kontaktaufnahmen fanden unter Nennung vorgeschobener Gründe über Telefon oder Email statt, manchmal standen die Mitarbeiter auch direkt vor der Wohnungstür. Einen Brief hat aber bisher niemand erhalten. Dass Residea hundertzehntausend Email-Adressen an die Firma Prints weitergibt, ist an sich schon ein Verstoß gegen die DSGVO. Genug Grund also, hier erstmal skeptisch zu sein, und auf eine ordnungsgemäße Anfrage per Post zu bestehen.

Wohnungsbesuche

Die Rechtslage sieht so aus, dass ein Vermieter kein generelles Besichtigungsrecht für die vermietete Wohnung hat. Hat er jedoch **sachliche Gründe** und damit ein **berechtigtes Interesse**, dann hat er auch ein Besichtigungsrecht. Dieses berechnigte Interesse muss allerdings - möglichst schriftlich - dargelegt werden. Ein "Mietergespräch" (was immer das sein soll) zählt aber eben nicht zu diesen sachlichen Gründen. Wenn der Vermieter aber sagt, dass er die Wohnung verkaufen will, und sich zu diesem Zweck ein **Bild vom Zustand der Wohnung** machen muss, dann ist der Mieter verpflichtet, den Vermieter (oder seinen Vertreter) hereinzulassen. Dann aber bitte schriftlich angekündigt, mit akzeptablen Fristen. Übrigens: Der Vermieter darf Fotos von Schäden oder Mängeln machen, aber allgemeine Fotos der Räume oder von persönlichen Gegenständen stellen eine Verletzung der Privatsphäre dar.

Ähnlich ist die Sache bei Besichtigungsterminen für potenzielle Käufer: Der Eigentümer ist berechnigt, Kaufinteressenten die Wohnung von innen zu zeigen, der **Mieter ist verpflichtet, dies zu ermöglichen**. Solche Termine sind wochentags von 10–13 Uhr bzw. 15–18 Uhr zulässig und dürfen rund 30–45 Minuten

dauern. Berufstätige Mieter müssen dies maximal 3x im Monat von 19–20 Uhr dulden.

Vorkaufsrecht

Wenn Euer Eigentümer White Tulip heisst, dann steht Euch im Falle eines Verkaufs das gesetzliche Vorkaufsrecht zu. Aber: Was Prints derzeit tut, hat NICHTS mit dem Vorkaufsrecht zu tun, auch wenn sie Euch das gerne Glauben machen.

Das gesetzliche Vorkaufsrecht läuft so ab:

1. Der Vermieter findet einen Käufer
2. Beide schließen einen notariell beglaubigten Kaufvertrag ab
3. Dieser kann erst dann in Kraft treten, wenn dem Mieter sein Vorkaufsrecht zu genau denselben Konditionen angeboten wurde.
4. Der Mieter hat dann 2 Monate Bedenkzeit (diese sollte man voll ausnutzen, auch wenn man gar nicht kaufen will)

Was Prints gerade macht, ist eine reine Bestandsaufnahme mit dem gewollten Nebeneffekt, die **Mieter zu verunsichern**. Aber egal was Ihr ihnen erzählt, es ist nicht rechtsbindend, solange Ihr nichts unterschreibt. Sogar falls Ihr mündlich auf einen Kauf verzichtet haben solltet, steht Euch dieses Recht immer noch weiterhin zu. Und falls Eure Wohnung später an Dritte verkauft werden sollte, ohne Euch das Vorkaufrecht einzuräumen, dann habt Ihr Anspruch auf Schadensersatz!

Insofern: Wenn Ihr Prints in Eure Wohnung lasst, seid freundlich, stellt viele kritische Fragen, aber lasst Euch auf nichts ein und **unterschreibt NICHTS**, denn dafür gibt es keinen Grund: Die allermeisten haben einen guten Kündigungsschutz. Die angebotenen Abfindungen sind viel zu niedrig, um die hohen Mieten auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt auf Dauer auszugleichen.

**WEBERWIESE
MILIEU SIND WIR!**

www.weberwiese-initiative.com
milieu@gmx.de

Kündigungsschutz

Falls Ihr nicht vom Vorkaufsrecht Gebrauch macht, und der Käufer dann die Wohnung kauft, dann gilt in Berlin 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!

Hier nochmal die Tabelle (bekannt aus Flyer #3)

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.