

Eigentümerwechsel

Tipps für Mieter/innen, deren Haus (oder Wohnung) verkauft wird – und was vorsorglich beachtet werden sollte

In den letzten Jahren hat der Verkauf von Wohnungen in Berlin stark zugenommen. Viele ehemals kommunale Wohnungen gehören nun privaten Kapitalgesellschaften, vor allem Immobilienfonds, und diese verkaufen einen großen Teil der Wohnungen weiter. Manche Wohnungen werden in Eigentumswohnungen umgewandelt und veräußert, zum Teil an sogenannte Kapitalanleger. Auf die eine oder andere Weise kann es daher schnell passieren, dass die von Ihnen bewohnte Wohnung den Eigentümer wechselt (manchmal sogar mehrmals in kurzen Abständen) und Sie somit mit einem neuen Mietvertragspartner konfrontiert sind. Manche werden dem alten Eigentümer keine Träne nachweinen. Wer aber mit dem bisherigen Besitzer gut ausgekommen ist, wird sich Sorgen machen.

Denn meistens bedeutet ein Eigentümerwechsel für die Mieter/innen nichts Gutes: Die neuen Besitzer werden in aller Regel versuchen, ihre Einnahmen rasch zu steigern, z. B. durch Mieterhöhungen, Modernisierung oder Umwandlung in Eigentumswohnungen. Dass Mieter/innen „verkauft“ worden sind, erfahren diese oft erst durch einen Brief oder gar nur durch einen Aushang im Hausflur: Der neue Eigentümer verlangt, dass Sie die Miete künftig auf sein Konto überweisen. Und da fangen die Probleme auch schon an ...



■ Was wird aus dem Mietverhältnis?

Lassen Sie sich nicht verunsichern. **Kauf bricht nicht Miete**, das ist gesetzlich geregelt (§ 566 BGB). Wird das Haus oder eine Wohnung verkauft, tritt der Erwerber (d. h. der neue Eigentümer) anstelle des bisherigen Vermieters in den abgeschlossenen Mietvertrag ein. Das **Mietverhältnis geht mit allen Rechten und Pflichten auf den Erwerber über**, und dieser kann sich nicht etwa darauf zurückziehen, dass er vom Mietverhältnis und von den darin getroffenen Vereinbarungen oder von den vom bisherigen Vermieter erteilten Erlaubnissen keine Kenntnis hatte. Dieser Grundsatz gilt auch in Fällen, in denen Erben ein Haus übernehmen oder für Zwangsversteigerungen.

■ An wen die Miete zahlen?

Ein neuer Eigentümer hat es meist eilig, die Miete zu kassieren. So versucht mancher schon als Eigentümer aufzutreten, noch bevor der Kauf rechtswirksam geworden ist. Sollte es dann aber zwischen altem Eigentümer und dem Erwerber

Streit geben, kann es leichtgläubigen Mieter/innen passieren, dass sie ihre Miete zweimal zahlen müssen.

Unser Rat: die bloße Kenntnis über den Eigentümerwechsel verpflichtet Sie noch nicht, die Miete sofort an den Erwerber zu zahlen. Teilt Ihnen der vorherige Eigentümer jedoch schriftlich mit, dass er das Haus verkauft hat und fordert Sie dazu auf, die Miete an den neuen Eigentümer zu zahlen, sollten Sie dieser **Aufforderung** unbedingt folgen. Selbst wenn der Eigentümerwechsel dann später scheitern sollte, ist der alte Vermieter an seine Mitteilung gebunden (§ 566 e BGB). Nach Mitteilung des alten Vermieters vom Eigentumsübergang sind Sie von der Mietzahlung an den Erwerber nur für den laufenden Monat befreit.

Ausnahme: Sie erhalten erst nach dem 15. des Monats vom Verkauf der Wohnung bzw. des Hauses Kenntnis.

Achtung: Zahlen Sie trotz der o. g. Aufforderung weiterhin an den alten Eigentümer, kann es passieren, dass der neue Eigentümer ebenfalls die Miete einfordert und Sie doppelt zahlen müssen.

Teilt Ihnen der Erwerber mit, dass er nunmehr der neue Eigentümer und somit Ihr neuer Vermieter ist, an den die Miete zu entrichten ist, muss er seine **Berechtigung nachweisen**: Der Erwerber ist erst Eigentümer (und damit Vermieter), wenn er **im Grundbuch eingetragen** ist. Lassen Sie sich bei Verkäufen den Eigentumsübergang durch einen Grundbuchauszug nachweisen.

Aber: Der Verkäufer (d. h. der Alteigentümer) kann seine Ansprüche auf die Mieteinnahmen auch an den Erwerber **abtreten** oder diesen **bevollmächtigen**, seine Rechte aus dem Mietvertrag bereits vor dem Eigentumsübergang wahrzunehmen. Auch das ist Ihnen gegenüber in geeigneter Weise nachzuweisen. Mit voreiligen Mietzahlungen an den neuen Eigentümer sollten Sie also **vorsichtig** sein, damit Sie nicht an den Falschen zahlen. Wenn Sie unsicher sind, lassen Sie sich in einer unserer Beratungsstellen beraten.

Bei einer **Zwangsversteigerung** wird der Erwerber bereits mit Zuschlag Eigentümer und damit Vermieter; der Beschluss ist als Nachweis ausreichend. Bei einem Eigentumsübergang durch **Erbschaft** werden die Erben sofort

Eigentümer/Vermieter, hier genügt die Vorlage eines Erbscheins bzw. eines notariell eröffneten Testaments.

Fehlen die erforderlichen Nachweise (und haben Sie nach einem Verkauf durch Einsichtnahme ins Grundbuch festgestellt, dass der neue Eigentümer noch nicht eingetragen ist), zahlen Sie Ihre Miete vorerst weiter an den alten Eigentümer. Ist dies nicht möglich, können Sie die Miete zunächst auch auf einem gesonderten Konto abrufbereit „parken“ oder in besonders unklaren Fällen (wenn z. B. mehrere vorgebliche Vermieter die Miete von Ihnen fordern) auch beim zuständigen Gericht hinterlegen – in Berlin beim Amtsgericht Tiergarten. Dies kommt der Erfüllung Ihrer **Mietzahlungspflicht** gleich (schuldhafter Zahlungsverzug ist ein Kündigungsgrund). In solch einem Fall sollten Sie sich vorher allerdings unbedingt anwaltlich beraten lassen.

■ Volle Vermieterrechte erst nach Grundbucheintragung

Solange der Käufer nicht im Grundbuch eingetragen ist, hat er im Haus nichts zu sagen. Er darf weder die Wohnungen betreten noch Schlösser auswechseln oder gar Bau- bzw. Abrissarbeiten beginnen. Nur wenn er nachweislich im Auftrag Ihres Vermieters handelt, kann er schon vor erfolgter Grundbucheintragung tätig werden.

Achtung: Die Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags oder die sogenannte Auflassungs-

Wenn sich die Person, die sich als neuer Eigentümer oder Verwalter ausgibt, nicht schriftlich legitimieren kann und im Haus unbefugt tätig wird oder gar Mieter/innen bedroht, sollten Sie die Polizei rufen.

Unsere Empfehlung: Verständigen Sie sich mit Ihren Nachbarn. Gemeinsam wird es Ihnen leichter gelingen, den neuen Eigentümer – wenn nötig – in seine gesetzlichen Schranken zu weisen.

■ Einsicht ins Grundbuch nehmen

Zu Ihrer eigenen Sicherheit ist es ratsam und mitunter unabdingbar, dass Sie selbst oder einer Ihrer Nachbarn Einsicht ins Grundbuch nehmen. Sie sind als Mieter/innen dazu jederzeit berechtigt und müssen nur **Personalausweis und Mietvertrag** vorlegen. Die Adresse und Öffnungszeiten Ihres Grundbuchamts können Sie bei Ihrem zuständigen Amtsgericht erfragen (oder unter www.berlin.de/senjust).

■ Hüten Sie Ihren Mietvertrag!

Nicht nur, wenn Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkauft wird, sollten Sie Ihren Mietvertrag sorgsam hüten! Geben Sie ihn niemals aus der Hand, sondern machen Sie sich eine Kopie und verwahren Sie das Original an einem sicheren Ort,

Achtung: Auch für mündlich geschlossene Mietverträge gilt, dass sie nach einem Eigentümerwechsel gültig bleiben.

■ Mietverhältnis ordnen

Wichtig ist, dass Sie alle Ihre Rechte dem neuen Eigentümer gegenüber beweisen können. Sie müssen damit rechnen, dass er Ihr Mietverhältnis überprüft (auch durch eine Wohnungsbesichtigung, s. u.) und versucht, Schwachstellen zu finden und auszunutzen. Sie sollten deshalb alle Ihre Mietunterlagen und Ihr Mietverhältnis, sofern noch nicht geschehen, schnellstens in Ordnung bringen. Hierzu gehört:

- wichtige Schriftstücke kopieren und die Originale gesondert verwahren und
- in einem Ordner alle Mietunterlagen chronologisch sammeln (Kopie des Mietvertrags, jeden Briefwechsel und jede Mieterhöhung, ggf. Protokolle, Fotos, Zeugenaussagen).

Bei allen wichtigen Schreiben an den Vermieter müssen Sie die Zustellung beweisen können:

- durch Einschreiben mit Rückschein oder
- durch persönliche Empfangsbestätigung oder Bestätigung durch den Beauftragten des Vermieters (z. B. Verwalter oder Poststelle bei Wohnungsbaugesellschaften) auf der Kopie Ihres Schreibens oder
- durch Einwurf in den Briefkasten des Vermieters unter Zeugen (der Zeuge muss den Inhalt des Schreibens kennen und sollte möglichst kein Verwandter sein).

Haben Sie mit dem alten Eigentümer mündliche Vereinbarungen getroffen, so sollten Sie sich diese möglichst noch schriftlich von ihm bestätigen lassen oder zusammen mit Zeugen in einem Protokoll Zeit, Ort und Inhalt der Absprache festhalten und vom Zeugen unterschreiben lassen.

■ Umgang mit Besichtigungen

Der Verkauf eines Hauses oder einer Wohnung ist erfahrungsgemäß mit Besichtigungen verbunden. Der bisherige Eigentümer will Interessenten die Wohnung zeigen oder der neue Eigentümer schickt einen Architekten oder Mitarbeiter der Hausverwaltung zur Begutachtung.

Grundsätzlich ist der Vermieter verpflichtet, Besuch **rechtzeitig, persönlich und schriftlich** unter Angabe des Zwecks bei Ihnen anzumelden. Rechtzeitig heißt: mindestens einen Tag bzw. zwei Tage vorher oder – wenn Sie berufstätig sind – drei bis vier Tage vorher. Nur der Vermieter oder sein Bevollmächtigter (z. B. der Hausverwalter) kann Ihnen einen Besuch zur Wohnungsbesichtigung oder zur Durchführung von Baumaßnahmen ankündigen. Wenn Handwerker, Architekten, Makler oder Kaufinteressenten sich selbst ankündigen, sind Sie also keineswegs verpflichtet, diesen Zutritt zu Ihrer Wohnung zu gewähren. Sie müssen einen vorgeschlagenen Besuchstermin Ihres Vermieters – für einen Besuch Ihres Vermieters selbst oder eines von ihm

Nach § 565 BGB gilt: Kauf bricht nicht Miete. Bei einem Eigentümerwechsel bleibt der alte Mietvertrag – so wie er ist – gültig. Jeder neue Vertrag kann rechtliche Nachteile bringen. Vor einer Unterschrift sollten Mieter/innen sich ausreichend Zeit zum Überlegen nehmen und eine Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft aufsuchen.



vormerkung im Grundbuch machen den Erwerber noch nicht zum Eigentümer. Vom Kaufvertrag bis zur rechtswirksamen Eintragung im Grundbuch können drei bis neun Monate vergehen. Der Zeitpunkt der Grundbucheintragung ist deswegen so wichtig, weil der neue Eigentümer vor seiner Eintragung z. B. keine Mieterhöhungserklärung oder Modernisierungsankündigung verschicken darf. Tut er es trotzdem, sind diese rechtlich unwirksam, sofern er hierzu vom Verkäufer nicht ausdrücklich bevollmächtigt wurde.

Aber: Beachten Sie die oben genannten Ausnahmen für Erwerber im Rahmen der Zwangsversteigerung und für Erben.

denn der neue Eigentümer übernimmt Ihnen gegenüber alle Rechte und Pflichten des alten Eigentümers (§ 566 Abs.1 BGB). Deshalb bleibt auch Ihr alter Mietvertrag – so wie er ist – gültig, unabhängig davon, wie häufig die Vermieter oder Verwalter wechseln. Sie müssen jedoch damit rechnen, dass der neue Eigentümer versuchen wird, Ihnen einen neuen Vertrag aufzudrängen. Doch jeder neue Vertrag kann Ihnen Nachteile bringen. Wenn Sie, aus welchen Gründen auch immer, zu einer Änderung Ihres Mietvertrags oder gar zu einem Neuabschluss aufgefordert werden, sollten Sie sich deshalb unbedingt in einer unserer Beratungsstellen informieren lassen, bevor Sie eine Unterschrift leisten.

Beauftragten – nicht unbedingt akzeptieren. Ist der vorgeschlagene Termin unpassend, so sollten Sie schriftlich einen **Gegenvorschlag** machen, indem Sie zwei bis drei Ausweichtermine anbieten, die innerhalb der nächsten Tage liegen. Wenn Ihre Wohnung oder Ihr Haus verkauft oder versteigert werden soll und die Interessenten bei Ihnen auftauchen, so sollten Sie diesen kurz, aber unmissverständlich klarmachen, dass Sie in Ihrer Wohnung bleiben wollen und Ihre Rechte kennen. Es kann Ihnen auch niemand verwehren, die Besucher in sachlicher Form auf bestehende Mängel von Haus und Wohnung hinzuweisen und ihnen diese vor Augen zu führen.

Wenn Sie mit einer **Häufung von Besichtigungsterminen** rechnen müssen, sollten Sie gleich vorsorgen, damit diese nicht in Dauerstress ausarten: Teilen Sie dem Vermieter mit, dass Sie ihm pro Woche an einem bestimmten Tag zwei bis drei Stunden Gelegenheit zu Besichtigungen geben, sofern er Ihnen spätestens drei Tage vorher die Besucher schriftlich ankündigt. Lassen Sie dann nicht mehr als drei bis vier Personen auf einmal herein und führen Sie diese gemeinsam durch die Wohnung. Weitere wichtige Informationen sowie Musterbriefe finden Sie in unserer Infoschrift „Zutritt und Besichtigung“.

■ Eigentumswechsel ist kein Kündigungsgrund

Weder nach dem Verkauf noch nach der Versteigerung eines Hauses oder einer Eigentumswohnung und auch nicht im Fall einer Erbschaft hat der Erwerber das Recht, das Mietverhältnis mit Ihnen unter Berufung auf den Erwerb einfach zu kündigen. Der neue Vermieter kann das bestehende Mietverhältnis nur aus den gesetzlich genannten Gründen und mit den gesetzlichen bzw. vertraglich vereinbarten Fristen kündigen.

Kündigung nach Zwangsversteigerung

Nach einer Zwangsversteigerung bleibt der Erwerber an die gesetzlichen Kündigungsgründe gebunden. Es verkürzen sich lediglich alle Kündigungsfristen auf die **gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten** und Ihnen bleiben alle Möglichkeiten des Widerspruchs (§ 57 a Zwangsversteigerungsgesetz).

Kündigung wegen Eigenbedarfs

Auch bei einer Kündigung wegen (angeblichen) Eigenbedarfs des neuen Eigentümers sollten Sie nicht kopflos werden: Lassen Sie sich umgehend beraten, welche Schritte Sie dagegen unternehmen können. Wurde die von Ihnen gemietete Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und verkauft, während Sie bereits in ihr wohnten, genießen Sie einen **besonderen Kündigungsschutz**. Der neue Eigentümer darf

frühestens drei Jahre nach der Umwandlung (bzw. bei Sozialwohnungen frühestens nach Ablauf der Bindungsfrist) wegen Eigenbedarfs kündigen. Diesen Kündigungsschutz können die Landesregierungen auf bis zu zehn Jahre ausdehnen (§ 577 a BGB). In Berlin gilt in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Pankow eine Kündigungssperrfrist von sieben Jahren, da dort die „ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet“ ist. Diese Vorschrift gilt bis zum 31. August 2011. Weitere Informationen finden Sie in unseren Infoschriften „Kündigung durch den Vermieter“ und „Umwandlung und Wohnungsverkauf“.

■ Mit Mieterhöhung rechnen

Der neue Eigentümer hat kein Sonderrecht zur Mieterhöhung. Doch Sie müssen damit rechnen, dass er versuchen wird, vom alten Eigentümer nicht ausgeschöpfte oder versäumte Mieterhöhungen nachzuholen. Wappnen Sie sich und gehen Sie zur Beratung! Näheres zur Mieterhöhung können Sie in unserer Infoschrift „Mieterhöhung“ nachlesen.

■ Kautions bleibt sicher

Die Rückgabe der Mietsicherheit (zuzüglich Zinsen) schuldet grundsätzlich derjenige, der zum Zeitpunkt der Wohnungsrückgabe Vermieter ist. Seit dem **1. September 2001** (Mietrechtsreform) ist der Erwerber gemäß § 566 a BGB nach dem Verkauf einer Wohnung oder eines Gebäudes zur Rückgabe der Mietsicherheit (Kautions) verpflichtet. Der Käufer muss die Kautions sogar dann zurückzahlen, wenn sie ihm vom früheren Eigentümer nicht übergeben wurde.

Achtung: Diese Regelung gilt nicht rückwirkend für Grundstücksveräußerungen vor dem 1. September 2001. In diesen Fällen haftet der Erwerber für die Kautions nur, wenn er sie auch vom Verkäufer übernommen oder sich dem Verkäufer gegenüber zur Auszahlung der Kautions verpflichtet hat. Die Mieter/innen müssen beweisen, dass dies der Fall war (BGH, Urteil vom 28. September 2005 – VIII ZR 372/04 –).

Der Klarheit halber sollten Sie deshalb bei jedem Eigentümerwechsel verlangen, dass die Kautions zusätzlich Zinsen an den Erwerber ausgehändigt und Ihnen die Übergabe bestätigt wird.

Falls Sie die Kautions vom Erwerber nicht zurückerhalten können, haftet der frühere Vermieter für deren Rückzahlung. Dies gilt freilich dann nicht, wenn Sie sich mit der Aushändigung der Sicherheit an den Erwerber einverstanden erklärt haben.

Will der Veräußerer sich gegen (unter Umständen erst weit in der Zukunft entstehende) Rückforderungsansprüche absichern und händigt den Mieter/innen die Mietkautions einschließlich der bisher aufgelaufenen Zinsen aus, kann der

Erwerber von den Mieter/innen verlangen, dass diese eine Mietsicherheit an ihn leisten.

Wird das Haus oder die Wohnung unter Zwangsverwaltung gestellt, können die Mieter/innen die Übergabe der Kautions an den **Zwangsverwalter** verlangen. Der Zwangsverwalter tritt für die Dauer der Beschlagnahme in die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag ein (§ 152 ZVG). Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Zwangsverwalter den Mieter/innen gegenüber auch dann zur Herausgabe der geleisteten Mietsicherheit verpflichtet, wenn er diese nicht vom Vermieter erhalten hat. Weiteres zur Kautions entnehmen Sie bitte unserer Infoschrift „Mietsicherheit“.

■ Betriebs- und Heizkostenabrechnung

Bei Vermieterwechsel hat der **Vorvermieter** für die Zeiträume abzurechnen, die bis zum **Eigentumsübergang beendet sind**. Nur wenn sich der neue Eigentümer gegenüber dem Veräußerer verpflichtet, die Abrechnung auch für den bereits abgeschlossenen Abrechnungszeitraum vorzunehmen, ist er dazu verpflichtet. Dann muss er natürlich auch ein möglicherweise entstehendes Guthaben auszahlen. Tritt der neue Eigentümer während der Abrechnungsperiode in das Mietverhältnis ein, muss er über den gesamten Zeitraum abrechnen und bei der Abrechnung auch alle bis dahin gezahlten Vorschüsse berücksichtigen und ein eventuelles Guthaben auszahlen.

Beispiel: Wenn der Eigentümerwechsel am 1. Juni 2008 erfolgt, muss der alte Vermieter die Betriebskostenabrechnung nur noch für das Jahr 2007 erstellen (vorausgesetzt die Abrechnungszeiträume entsprechen den Kalenderjahren). Für das Jahr 2008 muss der neue Vermieter die Betriebskostenabrechnung erstellen, auch wenn er von Januar bis Mai noch gar nicht Eigentümer war.

■ Mängelbeseitigung

Da der neue Eigentümer mit allen Rechten und Pflichten in den bestehenden Mietvertrag eintritt, hat er auch bereits bestehende Mängel zu beseitigen. Also können Sie auch **Mietminderungsansprüche** gegenüber dem neuen Eigentümer geltend machen. Selbst Ansprüche auf **Aufwendungsersatz** können Sie gegenüber dem neuen Vermieter geltend machen (die Aufwendungen können entstanden sein, weil Sie einen Mangel selbst haben beseitigen lassen, nachdem der Vermieter mit der Beseitigung im Verzug war). Sie sind nicht dazu verpflichtet, können aber Ihrem neuen Vermieter die bestehenden Mängel noch einmal anzeigen und die Mängelbeseitigung verlangen, auch wenn Sie dies bereits gegenüber dem Vorvermieter getan haben. Vielleicht veranlasst er ja daraufhin zeitnah die längst fällige Mängelbeseitigung.

Haben Sie gegenüber dem alten Vermieter Ansprüche auf Verwendungersatz (z. B. aus genehmigter Mietermodernisierung) oder bereits fällige Schadensersatzansprüche, müssen Sie diese noch gegenüber dem alten Vermieter durchsetzen. Hierfür hat der neue Vermieter nicht einzutreten.

Achtung: Es gilt die kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten ab Kenntnis vom Eigentumsübergang. Sie sollten sich also rechtzeitig beraten lassen.

■ Keller und Dachboden

Wenn der neue Eigentümer auf Modernisierung oder Umwandlung spekuliert, so wird er versuchen, im Keller und im Dachgeschoss „freie Bahn“ zu schaffen.

- Sorgen Sie deshalb dafür, dass Ihr Keller verschlossen und mit Ihrem Namen versehen ist. Sie können auch vorsorglich ein Schild anbringen: „Bei unbefugtem Öffnen oder Betreten erfolgt Strafanzeige wegen Hausfriedensbruchs und Sachbeschädigung!“
- Wenn Sie das Recht haben, den Dachboden als Trockenraum, Speicher o. Ä. zu nutzen, sollten Sie die Schlüssel nicht aus der Hand geben und den neuen Eigentümer schriftlich auf Ihr Zugangsrecht hinweisen.

Auch der neue Vermieter hat die Möglichkeit, nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume (z. B. Abstellräume, Keller oder Dachboden) zu kündigen, wenn er diese zu Wohnungen ausbauen oder Wohnraum mit Nebenräumen ausstatten will (**Teilkündigung** – § 573 b BGB). Er muss dabei jedoch die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten beachten. Bei einer solchen Teilkündigung haben Sie das Recht, Widerspruch einzulegen, und Sie können eine Mietsenkung durchsetzen.

Lassen Sie sich also nicht überrumpeln und verteidigen Sie Ihr Recht – notfalls auch vor Ge-

richt – und lassen sich hinsichtlich der zweckmäßigen Vorgehensweise in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten.

■ Keine Verhandlungen an der Haustür

Ein Verkauf ist oft der Startschuss für einschneidende Veränderungen im Haus: Der neue Eigentümer versucht, in seinem Sinne Ordnung zu schaffen. Mancher versucht es auch mit Überredung und Überrumpelung an der Haustür – z. B. wenn er Ihre **Unterschrift** für eine Mieterhöhung oder für Baumaßnahmen will. Unterschreiben Sie nichts „zwischen Tür und Angel“! Nehmen Sie sich ausreichend Zeit zum Überlegen. Nichts ist so eilig, als dass nicht genug Zeit für Sie wäre, sich erst beraten zu lassen. Dulden Sie deshalb keine Überraschungsbesuche oder bedrängende **Telefonanrufe!** Sie können sich einfach vor Belästigung und Überrumpelung schützen, indem Sie Ihrem Vermieter mündlich oder schriftlich erklären: „Wenn Sie etwas von mir wollen, teilen Sie mir das bitte **schriftlich** mit.“ (Siehe hierzu auch unsere Infoschrift „Zutritt und Besichtigung“.)

Übrigens: Wenn der Vermieter die Gelegenheit eines vereinbarten Hausbesuchs ausnutzt, um unangekündigt Vertragsverhandlungen zu führen oder einen Vertrag abzuschließen (z. B. über Modernisierung, Mieterhöhung oder Betriebskosten), fällt dies in den Geltungsbereich des **Haustürwiderrufsgesetzes** (§ 312 BGB), d. h., Sie können innerhalb von zwei Wochen den Vertrag/die Vereinbarung schriftlich widerrufen. Die kurze Frist gilt nur, wenn Sie über das Widerrufsrecht belehrt wurden.

Aber Vorsicht: Das Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften greift nur, wenn Ihr Vermieter als Unternehmer handelt. Vermietet er nur eine oder wenige Wohnungen längerfristig, handelt er nicht geschäftsmäßig. Deshalb sollten Sie immer sehr genau überlegen, bevor Sie bei einem Vermieterbesuch in Ihrer Wohnung einen neuen Mietvertrag, Änderungen zu Ihrem Mietvertrag oder andere Vereinbarungen und Erklärungen unterschreiben.

Haben Sie voreilig doch eine Unterschrift geleistet und kommen Ihnen danach Zweifel, sollten Sie unverzüglich anwaltlichen Rat in einer unserer Beratungsstellen einholen.

■ Terror gegen Mieter/innen

Manchmal kommt es leider vor, dass neue Eigentümer das Ziel haben, Mieter/innen zu vertreiben oder einzuschüchtern und deshalb auch vor gewaltsamen Übergriffen gegen Mieter/innen und deren Eigentum nicht zurückschrecken. Wann immer Ihr Vermieter Sie bedroht, Ihr Hausrecht nicht respektiert oder sich gar wissentlich an Ihrem Eigentum vergreift – egal, ob es sich in Ihrer Wohnung, Ihrem Keller, auf Ihrem Dachboden, im Hausflur oder auf dem

Hof befindet –, haben Sie das Recht, die Polizei zu rufen und Anzeige zu erstatten. Dies gilt auch, wenn der Vermieter ohne Genehmigung Umbau- oder Abrissarbeiten oder offensichtliche Zerstörungen durchführt. Wichtig ist, dass Sie sich rechtzeitig an die Berliner MieterGemeinschaft e. V. wenden. Wir werden Ihnen im Fall offensichtlicher Schikanen und Gewalttätigkeiten im möglichen Umfang rechtliche und praktische Hilfe geben und nötigenfalls auch die Öffentlichkeit zum Schutz der betroffenen Mieter/innen mobilisieren. Der Aushang folgender Warnung kann helfen, einen neuen Eigentümer und dessen Helfer abzuschrecken und in die Schranken zu weisen:

Musteraushang

Warnung!

Wir machen unseren Vermieter, dessen Mitarbeiter und von ihm beauftragte Handwerker darauf aufmerksam, dass wir den Zutritt zu unserer Wohnung, zu unserem Dachboden und unserem Keller nur nach schriftlicher, begründeter Anmeldung gestatten. Sollten unsere Räume ohne unsere Zustimmung betreten werden, so werden wir unverzüglich Strafanzeige wegen Hausfriedensbruchs (§ 123 StGB) bzw. wegen Sachbeschädigung und Diebstahls erstatten. Unsere Anzeige wird sich ggf. sowohl gegen den richten, der unsere Räume selbst betreten oder dabei geholfen hat (§§ 25, 26 StGB), als auch gegen den Vermieter/ Hausverwalter/ Bauleiter usw., der dazu angestiftet hat (§ 26 StGB).

Stefanie Standfest

■ Rechtsschutz sichern

Wenn Ihr Haus verkauft wird, haben Sie allen Grund zur Vorsorge. Deshalb sollten Sie und Ihre Nachbarn sich spätestens jetzt die Rücken- deckung der Berliner MieterGemeinschaft e. V. sichern, einschließlich Rechtsberatung und **Prozesskostenversicherung** für mietrechtliche Streitigkeiten. Denn haben erst einmal die Auseinandersetzungen mit dem neuen Eigentümer begonnen, z. B. mit einer Modernisierungs- kündigung, ist es für eine neue Prozesskosten- versicherung zu spät. Jede Versicherung gilt nur für Schadensfälle, deren Ursachen erst nach dem Abschluss der Prozesskostenversicherung ein- treten, d. h. **für Streitfälle in der Zukunft.** Die Versicherung tritt zudem erst nach einer Wartezeit ein, die bei uns einen Monat (bei anderen drei Monate) nach Beitragsengang beträgt.

Bitte beachten Sie: Mit dieser Infoschrift können wir Ihnen zwar viele grundsätzliche Tipps und Informationen liefern. Im konkreten Einzelfall oder bei Streit mit Ihrem Vermieter sollten Sie aber immer eine Beratungsstelle aufsuchen. Nur so können Sie unter Berücksichtigung der aktuell geltenden Rechtsprechung individuell anwaltlich beraten werden.



BERLINER MIETER GEMEINSCHAFT E.V. Berlins engagierte und preisgünstige Mieterorganisation bietet

- Persönliche Mietrechtsberatung durch spezialisierte Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte
- Beratungsstellen in allen Bezirken
- Telefonische Mietrechtsberatung
- Sozialberatung
- Rechtsschutz bei Mietprozessen
- Umfangreiches Informationsmaterial
- Unterstützung von Hausversammlungen

Möckernstraße 92/Ecke Yorckstraße 10963 Berlin

Tel. 216 80 01 www.bmgev.de