

Eigentümerwechsel

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

Der Verkauf von Wohnungen in Berlin ist zum Alltag geworden. Viele ehemals kommunale Wohnungen gehören nun privaten Kapitalgesellschaften, vor allem Immobilienfonds, die diese ganz oder teilweise weiter veräußern. Manche Wohnungen werden in Eigentumswohnungen umgewandelt und veräußert, zum Teil an sogenannte Kapitalanleger. So kann es schnell passieren, dass die von Ihnen bewohnte Wohnung den Eigentümer wechselt (manchmal sogar mehrmals in kurzen Abständen) und Sie mit einem neuen Mietvertragspartner konfrontiert sind. Manche werden dem alten Vermieter keine Träne nachweinen. Wer aber mit dem bisherigen Vermieter gut ausgekommen ist, wird sich Sorgen machen. Denn meistens bedeutet ein Eigentümerwechsel für die Mieter/innen nichts Gutes: Die neuen Vermieter werden in aller Regel versuchen, ihre Einnahmen rasch zu steigern, z. B. durch Mieterhöhungen, Modernisierung oder Umwandlung in Eigentumswohnungen und deren Verkauf.

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 mit Ihnen abgeschlossenen Mietvertrag ein. Das Mietverhältnis geht mit allen Rechten und Pflichten auf den Erwerber über. Dieser kann sich somit nicht darauf zurückziehen, dass er vom Mietverhältnis und von den darin getroffenen Vereinbarungen oder den bisher erteilten Erlaubnissen keine Kenntnis hatte. Dies gilt auch bei Zwangsversteigerungen und Erbfällen.

■ An wen die Miete zahlen?

Die unverbindliche Kenntnis vom Eigentümerwechsel verpflichtet Sie nicht ohne Weiteres, die Miete sofort an den Erwerber zu zahlen.

Teilt Ihnen der vorherige Vermieter schriftlich mit, dass er das Haus verkauft hat und fordert Sie auf, die Miete zukünftig an den neuen Vermieter zu zahlen, sollten Sie dieser Aufforderung unbedingt folgen (diese Aufforderung bleibt verbindlich, selbst wenn der Verkauf scheitert). Zahlen Sie dennoch weiter an den alten Vermieter, kann es passieren, dass der neue Vermieter die Miete ebenfalls einfordert und Sie ein zweites Mal zahlen müssen.

Werden Sie offiziell vom Eigentümerwechsel in Kenntnis gesetzt, nachdem Sie die Miete für den laufenden Monat bereits an den alten Vermieter gezahlt haben, haben Sie Ihre Mietzahlungspflicht erfüllt. Der neue Vermieter hat dann erst



ab dem folgenden Monat Anspruch auf die Miete. Erhalten Sie die Mitteilung über den Eigentumsübergang nach dem 15. des Monats, dürfen Sie auch im Folgemonat noch an den alten Vermieter zahlen.

Teilt Ihnen der Erwerber mit, dass er Ihr neuer Vermieter ist und Sie die Miete an ihn zahlen sollen, muss er dies nachweisen. Der Käufer kann die Miete erst verlangen, wenn er als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Lassen Sie sich in solchem Fall den Eigentumsübergang nachweisen.

Aber: Der Verkäufer 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.

Achtung: 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 ist der neue Eigentümer noch nicht im Grundbuch eingetragen), zahlen Sie Ihre Miete vorerst weiter an den alten Vermieter. Ist dies nicht möglich, können Sie die Miete zunächst auch auf einem geson-

Nach § 566 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 MieterInnen sich ausreichend Zeit zum Überlegen nehmen und eine Beratungsstelle der Berliner MieterGemeinschaft e. V. aufsuchen.

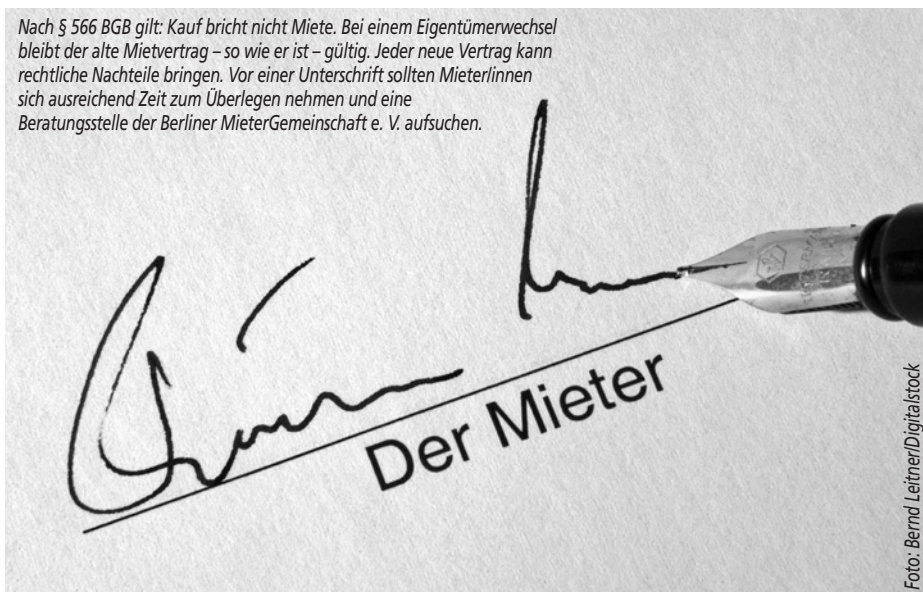


Foto: Bernd Leitner/Digitalstock

dernten Konto abrufbereit „parken“.

Verlangen mehrere angebliche Vermieter, dass Sie die Miete an sie zahlen und können Sie keine Klarheit erzielen, sollten Sie die Miete bei der Hinterlegungsstelle am hierfür zuständigen Amtsgericht Tiergarten, Turmstraße 91, 10548 Berlin, einzahlen. Im Zweifel lassen Sie sich beraten!

■ Volle Vermieterrechte erst nach Grundbucheintragung

Solange der Erwerber nicht im Grundbuch eingetragen ist, hat er im Haus nichts zu sagen. Er darf weder die Wohnungen betreten noch mit Baumaßnahmen beginnen oder Mieterhöhungen verlangen. 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 Auflassungsvormerkung im Grundbuch machen den Erwerber noch nicht zum Eigentümer. Vom Kaufvertrag bis zur Eintragung im Grundbuch können 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, können diese unwirksam sein. Lassen Sie sich in solchem Fall die Berechtigung schriftlich nachweisen.

Aber: Beachten Sie die Ausnahmen für Erwerber im Rahmen der Zwangsversteigerung, für Erben und Bevollmächtigte.

Wenn sich die Person, die sich als neuer Eigentümer 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 Nachbar/innen. 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, Einsicht ins Grundbuch zu nehmen. Sie sind als Mieter/in dazu jederzeit berechtigt und müssen nur Personalausweis und Mietvertrag vorlegen. Die Adresse und Öffnungszeiten Ihres Grundbuchamts erfahren Sie bei Ihrem zuständigen Amtsgericht (oder unter <https://service.berlin.de/dienstleistung/326740/>).

■ 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, machen Sie eine Kopie und verwahren Sie das Original an einem sicheren Ort, denn der neue Vermieter übernimmt Ihnen gegenüber alle Rechte und Pflichten des alten Vermieters (§ 566 Absatz 1 BGB). Deshalb bleibt auch Ihr alter Mietvertrag gültig, unabhängig davon, wie häufig die Vermieter wechseln. Änderungen und Ergänzungen hieran aufgrund des Eigentümerwechsels sind grundsätzlich nicht erforderlich.

Insbesondere bei sogenannten Altmietverträgen müssen Sie damit rechnen, dass der neue Eigentümer versuchen wird, Ihnen einen neuen Vertrag schmackhaft zu machen. 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 anwaltlich beraten lassen.

Achtung: Auch mündlich geschlossene Mietverträge und mietvertragliche Vereinbarungen bleiben nach einem Eigentümerwechsel gültig.

■ Mietunterlagen ordnen

Sie müssen damit rechnen, dass ein neuer Vermieter Ihr Mietverhältnis überprüft (auch durch eine Wohnungsbesichtigung, s. u.) und versucht, Schwachstellen zu finden und auszunutzen. Sie sollten deshalb alle Ihre Mietunterlagen, sofern noch nicht geschehen, frühzeitig ordnen. 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 beweisen können, dass er diese erhalten hat. Am einfachsten gelingt Ihnen dies durch:

- Einschreiben (am besten als Einwurf-Einschreiben) oder
- persönliche Empfangsbestätigung des Vermieters oder eines Beauftragten (beispielsweise Verwalter oder Poststelle bei Wohnungsbaugesellschaften) auf der Kopie Ihres Schreibens oder
- Einwurf in den Briefkasten des Vermieters unter Zeugen (der Zeuge muss den Inhalt des Schreibens kennen, darf nicht Mitmieter und sollte möglichst kein Verwandter sein)

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

■ Umgang mit Besichtigungen

Der Verkauf eines Hauses oder einer Wohnung ist erfahrungsgemäß mit Besichtigungen verbunden. Der bisherige Vermieter will Interessenten die Wohnung zeigen und/oder der neue Vermieter schickt einen Architekten oder Mitarbeiter der Hausverwaltung zur Begutachtung. Grundsätzlich ist der Vermieter verpflichtet, Besuche rechtlich

Rechtsschutz sichern

Wenn Ihr Haus verkauft wird, haben Sie allen Grund zur Vorsorge. Deshalb sollten Sie und Ihre Nachbar/innen sich rechtzeitig die Unterstützung der Berliner MieterGemeinschaft e. V. sichern, einschließlich Rechtsberatung und Prozesskostenversicherung für mietrechtliche Streitigkeiten. Achtung: Jede Versicherung gilt nur für Schadensfälle, deren Ursachen nach dem Abschluss der Prozesskostenversicherung und Ablauf der Wartezeit eintreten, d. h. für Streitfälle in der Zukunft. Üblich ist eine Wartezeit von drei Monaten nach Beitragseingang, bei uns beträgt die Wartezeit nur einen Monat.

zeitig und schriftlich bei Ihnen anzumelden. Was genau rechtzeitig bedeutet, hängt vom Grund des Besuches ab. In der Regel wird eine Ankündigungsfrist von mindestens einer Woche für erforderlich gehalten. Wichtig ist, von jetzt auf gleich müssen Sie nur dann Zutritt gewähren, wenn tatsächlich Gefahr in Verzug ist, also z. B. Wasser aufgrund eines Schadens in Ihre Wohnung dringt. Unabhängig davon dürfen nur die Vermieter oder ihre Bevollmächtigten (nach entsprechendem Nachweis) ihren Besuch zur Wohnungsbesichtigung oder zur Durchführung von Baumaßnahmen ankündigen. Wenn Handwerker, Architekten, Makler oder Kaufinteressenten sich selbst ankündigen, sind Sie nicht verpflichtet, diesen Zutritt zu Ihrer Wohnung zu gewähren. Darüber hinaus haben Sie natürlich ein Mitspracherecht, was Termine Ihres Vermieters oder einer von ihm beauftragten Person angeht. Ist der vorgeschlagene Termin unpassend, unterbreiten Sie schriftlich einen Gegenvorschlag mit zwei bis drei Ausweichterminen. Soll Ihre Wohnung oder Ihr Haus verkauft oder versteigert werden und wird die Wohnung hierzu durch Interessenten besichtigt, dürfen Sie diesen kurz, aber unmissverständlich klarmachen, dass Sie in Ihrer Wohnung bleiben wollen und Ihre Rechte kennen. Es kann Ihnen auch niemand verwehren, die Besuchenden 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 konfrontiert sind, 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 ggfs. mit Zeugen 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 zu kündigen. Der neue Vermieter kann das bestehende Mietverhältnis nur aus den gesetzlich genannten Gründen und mit den gesetzlichen bzw. vertraglich vereinbarten (längeren) Fristen kündigen.

Kündigung nach Zwangsversteigerung

Nach einer Zwangsversteigerung verkürzen sich lediglich die Kündigungsfristen auf die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten (§ 57 a

Zwangsversteigerungsgesetz). Der Erwerber ist aber an die gesetzlichen Kündigungsgründe gebunden und Ihnen bleiben alle Möglichkeiten des Widerspruchs.

Kündigung wegen Eigenbedarfs

Auch bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs sollten Sie nicht kopflos werden: Lassen Sie sich umgehend beraten, was als nächstes zu tun ist. Weitere Informationen hierzu finden Sie in unseren Infoschriften „Kündigung durch den Vermieter“ und „Umwandlung und Wohnungsverkauf“.

■ Mit Mieterhöhung rechnen

Der neue Vermieter hat kein Sonderrecht zur Mieterhöhung. Aber Sie müssen damit rechnen, dass er versuchen wird, ggfs. 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 der Mietrechtsreform 2001 ist der Erwerber gemäß § 566 a BGB nach dem Verkauf einer Wohnung oder eines Gebäudes zur Rückgabe der Mietsicherheit (Kautions) verpflichtet. Er muss die Kautions sogar dann zurückzahlen, wenn sie ihm vom früheren Eigentümer nicht übergeben wurde. Das gilt auch bei mehreren Verkäufen (BGH, Urteil vom 1. Juni 2011 – VIII ZR 304/10).

Achtung: Die 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 ihm gegenüber zur Auszahlung der Kautions verpflichtet hat. Die Mieter/innen müssen das beweisen (BGH, Urteil vom 28. September 2005 – VIII ZR 372/04).

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

Will sich der Verkäufer gegen zukünftige Rückforderungsansprüche absichern und händigt den Mieter/innen die Mietkautions einschließlich der bisher aufgelaufenen Zinsen vor dem Eigentümerwechsel aus, gilt das nach überwiegender Auffassung als Aufhebung der mietvertraglichen Kautionsvereinbarung, der Erwerber kann dann von den Mieter/innen nicht verlangen, dass diese eine Mietsicherheit an ihn leisten (so LG Berlin, Urteil vom 15. März 2011 – 65 S 283/10). Anders ist es bei Verweigerung der Zustimmung der Mieter/innen zur Übertragung an den neuen

Hausversammlungen

Der Eigentümerwechsel eines Hauses betrifft alle Mieter/innen. Wenn sie sich zusammentun, können Mieter/innen sich besser wehren und ihre Interessen gegenüber dem Vermieter besser durchsetzen. Deshalb empfiehlt die Berliner MieterGemeinschaft Hausversammlungen, damit sich die Mieter/innen austauschen und eine gemeinsame Strategie entwickeln. Wenn mindestens ein/e Mieter/in des Hauses Mitglied ist, kann die Berliner MieterGemeinschaft diese Hausversammlungen unterstützen.

Eigentümer. Zahlt der alte Vermieter in dem Fall die Kautions aus, hat der neue Eigentümer einen Anspruch auf die Kautionszahlung.

Wird das Haus oder die Wohnung unter Zwangsverwaltung gestellt, können die Mieter/innen die Übergabe der Kautions an den Zwangsverwalter fordern. Der Zwangsverwalter tritt für die Dauer der Beschlagnahme in die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag ein (§ 152 ZVG). Er ist 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 einem Vermieterwechsel hat der alte Vermieter für die Zeiträume abzurechnen, die bis zum Eigentumsübergang beendet sind. Nur wenn sich der neue Vermieter gegenüber dem Verkäufer verpflichtet, die Abrechnung auch für den bereits abgeschlossenen Abrechnungszeitraum vorzunehmen, ist er dazu verpflichtet. 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.

Beispiel: Erfolgte der Eigentümerwechsel am 1. Juni 2024, muss der alte Vermieter die Betriebskostenabrechnung nur noch für das Jahr 2023 erstellen. Für das Jahr 2024 muss der neue Vermieter die Betriebskostenabrechnung erstellen, auch wenn er von Januar bis Mai noch gar nicht Eigentümer war (vorausgesetzt, der Abrechnungszeitraum entspricht dem Kalenderjahr).

■ Mängelbeseitigung

Da der neue Eigentümer mit allen Rechten und Pflichten in den bestehenden Mietvertrag eintritt, hat er auch bereits bestehende Mängel zu beseitigen. Dementsprechend können Sie auch Mietminderungsansprüche gegenüber dem neuen Eigentümer geltend machen. Sie sind nicht dazu

verpflichtet, es ist aber zu empfehlen, Ihrem neuen Vermieter die bestehenden Mängel noch einmal anzuzeigen und ihn zur Mängelbeseitigung aufzufordern, auch wenn Sie dies bereits gegenüber dem alten Vermieter getan haben.

Fällige Ansprüche auf Aufwendungsersatz (beispielsweise aus genehmigter Mietermodernisierung) oder bereits fällige Schadensersatzansprüche, müssen Sie 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, also mit Kenntnis des Mieters von der Eintragung des Erwerbers im Grundbuch (BGH, Urteil vom 28. Mai 2008 – VIII ZR 133/07).

Bis zum Eigentümerwechsel neben der Minderung zurückbehaltene Mieten müssen Sie an den alten Eigentümer zahlen. Das Zurückbehaltungsrecht gilt immer nur gegenüber dem jeweiligen Eigentümer (BGH, Urteil vom 19. Juni 2006 – VIII ZR 284/05).

Sie sollten sich also rechtzeitig beraten lassen.

■ Keller und Dachboden

Wenn der neue Eigentümer eine Modernisierung oder Umwandlung beabsichtigt, 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. Bei unbefugtem Öffnen oder Betreten können Sie Strafanzeige wegen Hausfriedensbruchs und Sachbeschädigung erstatten.
- Wenn Sie das Recht haben, den Dachboden als Trockenraum, Speicher oder zu anderen Zwecken zu nutzen, sollten Sie die Schlüssel nicht aus der Hand geben und den neuen Vermieter schriftlich auf Ihr Zugangsrecht hinweisen.

Auch der neue Vermieter hat die Möglichkeit, nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume (zum Beispiel Abstellräume, Keller oder Dachboden) zu kündigen, wenn er diese zu Wohnungen ausbauen oder Wohnraum mit Nebenräumen ausstatten will (Teilkündigung – § 573 b BGB). Er muss die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten beachten. Auch bei einer Teilkündigung können Sie Widerspruch einlegen bzw. können Sie eine Mietsenkung durchsetzen.

Lassen Sie sich nicht überrumpeln und verteidigen Sie Ihr Recht – notfalls auch vor Gericht – und lassen Sie sich zur zweckmäßigen Vorgehensweise in einer unserer Beratungsstellen anwaltlich beraten.

■ Keine Verhandlungen an der Haustür

Ein Verkauf ist oft der Startschuss für einschneidende Veränderungen im Haus, wenn der neue Vermieter das Gebäude entsprechend seiner Geschäftsstrategie verwerten will. Mancher versucht es auch mit Überredung und Überrumpelung an der Haustür – wenn er beispielsweise 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, dass nicht genug Zeit ist, sich erst beraten zu lassen. Dulden Sie deshalb keine Überraschungsbesuche oder bedrängende Telefonanrufe! Sie können sich einfach vor Belästigung und Überrumpelung schützen, indem Sie Ihren Vermieter mündlich oder schriftlich auffordern: „Bitte teilen Sie mir schriftlich mit, was Sie von mir wollen.“ (Siehe auch unsere Infoschrift „Zutritt und Besichtigung“.)

Wichtig: Überrumpelt Ihr Vermieter Sie und trifft mit Ihnen bei Gelegenheit eines Hausbesuchs nicht angekündigte Vereinbarungen, fällt dies in den Geltungsbereich des Haustürwiderrufsrechts (§ 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 (§ 14 BGB) handelt. Bei Wohnungsunternehmen ist das klar, bei einem privaten Vermieter ist die Abgrenzung schwierig. Deshalb sollten Sie stets 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 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 Vermieter versuchen, Mieter/innen zu vertreiben oder einzuschüchtern und auch vor Übergriffen gegen Mieter/innen und deren Eigentum nicht zurückschrecken. Wenn Ihr Vermieter Sie bedroht, Ihr Hausrecht nicht respektiert oder sich an Ihrem Eigentum vergreift – egal, ob in Ihrer Wohnung, Ihrem Keller, auf Ihrem Dachboden, im Hausflur oder auf dem Hof –, haben Sie das Recht, die Polizei zu rufen und Anzeige zu erstatten. Dies gilt auch für ohne Genehmigung stattfindende Umbau- oder Abrissarbeiten oder offensichtliche

Zerstörungen. In solchen Fällen sollten Sie unverzüglich eine unserer Beratungsstellen aufsuchen. Der Aushang folgender Warnung kann helfen, einen neuen Vermieter und dessen Helfer 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. Sollte jemand unsere Räume ohne unsere Zustimmung betreten, werden wir unverzüglich Strafanzeige wegen Hausfriedensbruchs (§ 123 StGB) bzw. wegen Sachbeschädigung und gegebenenfalls Diebstahls erstatten. Unsere Anzeige wird sich 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

Wir vermitteln Ihnen hiermit zwar viele Tipps und Informationen, jedoch können wir nur eine Übersicht geben und auch nur die Rechtslage bei Drucklegung einbeziehen. Diese allgemeinen Informationen ersetzen nicht die für den konkreten Fall nötige individuelle Rechtsberatung. Nehmen Sie zur Beratung die erforderlichen Unterlagen mit – insbesondere den Mietvertrag – und auch einen Nachweis über Ihre Mitgliedschaft (das aktuelle Mieter-Echo auf Ihren Namen oder einen Zahlungsbeleg).



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. 2168001 www.bmgev.de