



Merkblatt: Verkauf öffentlich geförderter Wohnungen

Hrsg.: Landratsamt München - Wohnungswesen und Wohnungsbauförderung
Stand: 01.05.2010

1. UMWANDLUNG ÖFFENTLICH GEFÖRDERTER MIETWOHNUNGEN IN EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die Eigentümer/innen eines Gebäudes mit öffentlich geförderten Mietwohnungen (Sozialwohnungen) können die Wohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln. Das Verfahren richtet sich dabei im wesentlichen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Die Eigentümer/innen sind verpflichtet, der zuständigen Stelle die Umwandlung unter Angabe des Namens der betroffenen Mieter/innen unverzüglich mitzuteilen und eine Abschrift der auf die Begründung von Wohnungseigentum gerichteten Erklärung zu übersenden (Art. 16 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz, BayWoFG).

Die durch die Umwandlung entstandenen Eigentumswohnungen können die Eigentümer/innen den bisherigen Mieter/innen der Wohnungen oder Dritten zum Erwerb anbieten. Die Eigentümer/innen haben der zuständigen Stelle die Veräußerung und die Begründung von Wohneigentum sowie Namen und Anschrift der vorgesehenen Erwerber/innen unverzüglich schriftlich mitzuteilen (Art. 16 Abs. 5 Satz 1 BayWoFG).

Über die wichtigsten Rechtsfolgen der Umwandlung und des Erwerbs unterrichtet dieses Merkblatt. Die folgende Darstellung gilt nur für öffentlich geförderte Wohnungen, d.h. für Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln, in erster Linie mit öffentlichen Baudarlehen, gefördert und deshalb für Wohnungssuchende bestimmt sind, deren Einkommen die maßgebliche Einkommensgrenze nicht übersteigen (vgl. Art. 4 Bayerisches Wohnungsbindungsgesetz, BayWoBindG).

2. VORKAUFRECHT DER MIETER/INNEN

Wird eine vermietete, in eine Eigentumswohnung umgewandelte oder umzuwandelnde Mietwohnung an andere als die bisherigen Mieter/innen, also an Dritte, verkauft, so steht den Mieter/innen, die die Wohnung z.Zt. der Umwandlung bewohnen, ein Vorkaufsrecht zu (§ 577 Bürgerliches Gesetzbuch, BGB). Das Vorkaufsrecht ist das Recht, in den Kaufvertrag einzutreten. Das heißt: Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kauf zwischen den Eigentümer/innen und den Mieter/innen unter den Bedingungen zustande, die die Eigentümer/innen mit den Dritten vereinbart haben.

Die Eigentümer/innen haben den Mieter/innen den Inhalt des mit den Dritten abgeschlossenen Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen (§ 469 Abs. 1 BGB). Anstelle der Eigentümer/innen können auch die Dritten den Vertragsinhalt mitteilen. Die Mitteilung ist auch mündlich zulässig. Sie muss jedoch die Mieter/innen über den Inhalt des Kaufvertrags so vollständig unterrichten, dass diesen die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts fristgemäß möglich ist.

Die Mieter/innen können das Vorkaufsrecht bis zum Ablauf von zwei Monaten seit der Mitteilung über den Inhalt des Kaufvertrags ausüben (§ 469 Abs. 2 BGB). Wollen die Mieter/innen von dem Vorkaufsrecht Gebrauch machen, so haben sie das gegenüber den Eigentümer/innen zu erklären. Die Erklärung ist nicht an eine bestimmte Form gebunden; sie bedarf insbesondere nicht der Beurkundung durch einen Notar (§ 464 BGB). Aus Beweisgründen empfiehlt sich aber eine schriftliche Erklärung durch Einschreiben mit Rückschein.

Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar. Sterben die Mieter/innen, so geht es aber auf den Ehegatten oder die Familienangehörigen, die mit ihm einen gemeinsamen Hausstand geführt haben, oder auf die Erben über, sofern diese in das Mietverhältnis eintreten oder es fortsetzen (§ 563 BGB). Dasselbe gilt für die Lebenspartner/innen.

3. SCHUTZ DER MIETER/INNEN BEI VERKAUF AN DRITTE

Zwar werden die Dritten mit der Eintragung ins Grundbuch neue Eigentümer/innen der Wohnung. Zugunsten der Mieter/innen gilt jedoch:

a) Fortsetzung des Mietverhältnisses

Der bisherige Mietvertrag gilt unverändert fort (Grundsatz "Kauf bricht nicht Miete", § 566 BGB). Der Eigentumswechsel berechtigt nicht zur Kündigung oder Mieterhöhung.

b) Kündigung wegen Eigenbedarfs

Wollen die Erwerber/innen die gekaufte Eigentumswohnung selbst bewohnen, können sie Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) geltend machen. Eigenbedarf ist aber nur in den Fällen begründet, in denen die Erwerber/innen die Wohnung für sich, die zu ihrem Hausstand gehörenden Personen oder ihre Familienangehörigen benötigen. Das setzt voraus, dass vernünftige und nachvollziehbare Gründe für den Bezug der Wohnung gegeben sind. Diese Gründe sind im Einzelnen darzulegen; sie müssen den Anforderungen genügen, die die Gerichte an den Kündigungsgrund des Eigenbedarfes stellen.

Eigenbedarf kann erst drei Jahre nach der Eintragung als Eigentümer/in im Grundbuch geltend gemacht werden; vorher darf der Mietvertrag also aus diesem Grunde nicht gekündigt werden (§ 577 a BGB). In bestimmten Gebieten verlängert sich diese Frist auf zehn Jahre (§ 577 a BGB in Verbindung mit der hierzu erlassenen Wohnungsgebieteverordnung). Auskunft über diese Gebiete erteilen die zuständigen Stellen (s. Nr. 7).

Eigenbedarf kann nicht geltend gemacht werden, solange die Wohnung als öffentlich gefördert gilt (Art. 16 Abs. 5 Satz 2 BayWoFG). Grundsätzlich gilt eine Wohnung als öffentlich gefördert bis zur planmäßigen Tilgung der öffentlichen Mittel (Art. 15 BayWoBindG). Bei einer freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel tritt eine Nachwirkungsfrist ein; die Wohnung gilt dann als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres der planmäßigen Tilgung (Art. 16 BayWoBindG). Kaufen die Mieter/innen oder ihre Angehörigen i.S.d. Art. 4 BayWoFG eine Wohnung, bei der öffentliche Mittel vorzeitig vollständig und ohne rechtliche Verpflichtung vor der Umwandlung zurückgezahlt worden sind, so endet die Nachwirkungsfrist mit Eigentumsübergang (Art. 16 Abs. 3 Satz 3 BayWoBindG).

Der Zeitpunkt, ab wann eine Wohnung nicht mehr als öffentlich gefördert gilt, ergibt sich aus einer Bestätigung gem. Art. 18 BayWoBindG.

c) Kündigungsfrist und Sozialklausel

Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs sind die gesetzlichen Kündigungsfristen einzuhalten. Nach § 573 c BGB ist eine Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate. In der Regel beträgt sie also:

- drei Monate, wenn das Mietverhältnis bis zu fünf Jahren besteht
- sechs Monate, wenn das Mietverhältnis mehr als fünf Jahre lang besteht
- neun Monate, wenn das Mietverhältnis mehr als acht Jahre lang besteht

Wurde das Mietverhältnis wirksam gekündigt, können die Mieter/innen aufgrund der sog. "Sozialklausel" der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn der Auszug aus der Wohnung einen Härtefall bedeuten würde (§ 574 BGB). Ein solcher Widerspruch kann beispielsweise dann begründet sein, wenn die Mieter/innen ein hohes Alter haben, wenn sie pflegebedürftig sind oder wenn eine angemessene Ersatzwohnung zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Die berechtigten Interessen der Vermieter/innen müssen dabei mit berücksichtigt werden.

4. FORTBESTEHENDE BINDUNGEN DER SOZIALWOHNUNGEN

Die neuen Eigentümer/innen haben sämtliche Bindungen zu beachten, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten – unabhängig davon, ob sie diese beim Erwerb der Wohnung gekannt haben. Das gilt auch dann, wenn die Voreigentümer/innen die öffentlichen Mittel zurückgezahlt haben, die Wohnung jedoch noch als öffentlich gefördert gilt. Auflagen hinsichtlich der Bindung ergeben sich hinsichtlich der Belegung sowie der zu vereinbarenden Miete. Dies bedeutet:

- Haben Dritte die Wohnung erworben, so dürfen sie z.B. von den Mieter/innen lediglich die Kostenmiete nach den Art. 7 ff. BayWoBindG erheben. Diese wird auf der Grundlage der ursprünglichen Gesamtkosten (Grundstücks- und Baukosten) berechnet; der Kaufpreis wird nicht berücksichtigt.
- Die neuen Eigentümer/innen dürfen die Wohnung nur mit Genehmigung der zuständigen Stelle (s. Nr. 7) selbst nutzen (Art. 6 BayWoBindG i.V.m. Art. 16 BayWoFG). Die Genehmigung wird im Regelfall nur erteilt, wenn das Einkommen die Einkommensgrenze des Art. 4 Abs. 1 BayWoBindG nicht übersteigt und die Größe des Wohnraums angemessen ist. Erfolgt die Selbstnutzung ohne Genehmigung, muss die Wohnung auf Anordnung der zuständigen Stelle (s. Nr. 7) geräumt und Wohnberechtigten zur Verfügung gestellt werden.
- Soll die Wohnung erneut vermietet werden, ist sie an Wohnberechtigte gegen Übergabe einer Wohnberechtigungsbescheinigung oder an von der zuständigen Stelle Benannte höchstens zur Kostenmiete zu vermieten (Art. 3, 5 BayWoBindG und Art. 14 BayWoFG).

5. VERSTÖSSE GEGEN DIE WOHNUNGSBINDUNG

Die als Darlehen bewilligten Mittel können fristlos gekündigt oder es kann die Bewilligung widerrufen werden.

Bei einem Verstoß gegen die Wohnungsbindung kann eine Geldleistung erhoben werden (Art. 29 BayWoBindG). Diese Geldleistung beträgt bis zu 5 €/je Quadratmeter Wohnfläche der Wohnung monatlich.

Wegen bestimmungswidriger Wohnungsbenutzung kann eine Geldbuße verhängt werden (Art. 30 BayWoBindG). Diese Geldbuße beträgt bis zu 100.000 €.

Ein Verstoß gegen die Mitteilungspflicht nach Art. 6 BayWoBindG i.V.m. Art. 16 Abs. 5 BayWoFG kann mit einer Geldbuße mit bis zu 2.500 €/je Wohnung geahndet werden (Art. 30 BayWoBindG).

6. ÜBERNAHME DER ÖFFENTLICHEN MITTEL

Sind die öffentlichen Mittel nicht vor der Umwandlung zurückgezahlt worden, können die Erwerber/innen möglicherweise die – anteilig auf die Wohnung entfallenden – öffentlichen Mittel durch Vereinbarung mit den Eigentümer/innen übernehmen. Die Übernahme der öffentlichen Mittel des Landes bedarf der Zustimmung der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt, Briener Str. 22, 80333 München, die hierzu auch nähere Auskünfte erteilt.

7. WEITERE AUSKÜNFTE

Weitere Auskünfte erteilen die für den Vollzug des BayWoBindG zuständigen Stellen. Das sind insbesondere die Kreisverwaltungsbehörden und die Großen Kreisstädte.

Die zuständigen Stellen sind verpflichtet, den an Wohnraum Interessierten auf Anfrage schriftlich Auskunft zu erteilen, ob eine Wohnung mit öffentlichen Mitteln gefördert worden ist und wie lange ggf. die Wohnungsbindung noch besteht (Art. 18 BayWoBindG). Diese Auskunft ist gebührenpflichtig.

Die Auskunft ist entbehrlich, wenn

- die Wohnungsbindung bekannt ist, insbesondere die Erwerber/innen die öffentlichen Mittel als Schuldner/innen übernehmen wollen und hinsichtlich der Übertragung der öffentlichen Mittel wegen der besonderen Förderungs- und Schuldübernahmevoraussetzungen keine Bedenken bestehen,
- eine Wohnungsbindung zweifelsfrei nicht besteht, z.B. bei den vor dem 20.Juni 1948 errichteten Altbauwohnungen.

Den Erwerber/innen einer umgewandelten Eigentumswohnung wird empfohlen, die Sachkunde des Notars zu nutzen, vor dem die zum Erwerb notwendigen Erklärungen abgegeben werden. Der Notar wird über die Rechtsfolgen dieses Geschäfts informieren, insbesondere die weiterhin zu beachtenden Bindungen.

Mieter/innen und Vermieter/innen der umgewandelten Eigentumswohnung sind gut beraten, sich bei allen Zweifelsfragen im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis (z.B. Miethöhe, Kündigung) an Angehörige der rechtsberatenden Berufe zu wenden.