

# **Kauf und Verkauf von Eisenbahnerwohnungen**

**Wird meine Wohnung verkauft, kann ich sie kaufen oder wird sie an einen Dritten verkauft? Diese Fragen bewegen die Mieter der Eisenbahnwohnungsgesellschaften.**

Die Klarstellungen dienen dazu, auch den betroffenen Mietern eine Hilfestellung für ihre Entscheidung zu geben oder die Rechtmäßigkeit des Verkaufs zu überprüfen. Haben Sie hier Bedenken, so rufen sie uns an und informieren uns.

Vorweg jedoch: Für die zu dem Zeitpunkt in den Wohnungen wohnenden Mieter gilt grundsätzlich: „Kauf bricht nicht Miete“. D.h. für Mieter die nicht ihre Wohnung kaufen möchten oder für Mieter deren Haus als Ganzes verkauft wird, gelten die bisherigen Mietverträge weiter. Für die zum Übertragungsstichtag (Januar, Februar 2001) in den Häusern wohnenden Mieter, die zum berechtigten Personenkreis zählen sowie für die Inaktiven aus diesen Bereichen, gelten die einzelvertraglich zugesicherten Ergänzungen zum Mietvertrag und die Schutzrechte, die im Wohnungsfürsorgevertrag vereinbart wurden.

## **Verkauf von Mehrfamilienhäusern als Ganzes**

Der Verkauf von Mehrfamilienhäusern als Ganzes (hierzu gehören auch die sogenannten Schwedenhäuser /Zweifamilienhäuser) darf nur erfolgen, wenn weniger als die Hälfte der Wohnungen von Personen gemietet ist, die zum berechtigten Personenkreis nach § 1 des Wohnungsfürsorgevertrages gehören oder Inaktive sind.

In diesem Falle kann die Wohnungsgesellschaft ein Mehrfamilienhaus veräußern, wenn es für die Wohnungsfürsorge nicht mehr benötigt wird. In Ausnahmefällen kann der gemeinsame Ausschuss eine

Ausnahmegenehmigung erteilen, hierzu verlangt er die Zustimmung der Mieter.

## **Verkauf von Eisenbahnerwohnungen und Einfamilienhäusern**

Für die Veräußerung von Eigentumswohnungen bzw. Einfamilienhäusern wurde grundsätzlich festgelegt, dass, wenn sie von einem Wohnungsfürsorgeberechtigten (§ 1 Wohnungsfürsorgevertrag) zum Stichtag der Übertragung gemietet waren und von diesem ununterbrochen bewohnt sind, sie nur an diesen Mieter verkauft werden dürfen (§ 2.2 Wohnungsfürsorgevertrag).

Mit Zustimmung des wohnungsfürsorgeberechtigten Mieters können die Wohnungen auch an dessen Ehegatten, Verwandte oder sonstige vom Mieter benannte Personen veräußert werden (Mieterprivatisierung).

Hier besteht somit ein „Veräußerungsverbot“. Stimmt der Mieter einer Veräußerung an einen Dritten zu, so ist dies Sache des Mieters, er muss nicht zustimmen. Deshalb raten wir zur Vorsicht bei Unterschriftsleistungen. Im Zweifel informieren sie sich vor Abgabe einer Erklärung in ihrer Geschäftsstelle.

Nach § 2.3 des Wohnungsfürsorgevertrages dürfen Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern an Dritte verkauft werden, wenn die Objekte von mehr als 50 % mit anderen Personen als Mitglieder des berechtigten Personenkreises oder Inaktiven gemietet sind. In diesem Fall muss allerdings nach § 2.7 des Wohnungsfürsorgevertrages den Mitgliedern des berechtigten Personenkreises oder Inaktiven, die Wohnung vorab zum Erwerb angeboten werden (Vorkaufsrecht).

Kauft der Mieter die Wohnung nicht, so gilt Folgendes:

Die Wohnungsgesellschaft hat nun die Möglichkeit die Wohnung selbst zu behalten. Dann ändert sich ebenfalls nichts. Die Wohnungsgesellschaft kann allerdings die Wohnung auch an einen anderen Besitzer veräußern.

Auch hier gilt grundsätzlich, dass die Vereinbarungen des Wohnungsfürsorgevertrages auch den neuen Vermieter binden. § 571 BGB, Kauf bricht nicht Miete, gilt grundsätzlich auch hier. Ebenfalls gelten die einzelvertraglichen Ergänzungen zum Mietvertrag auch für den neuen Vermieter weiter. Der Ausschluss der Eigenbedarfs- und Verwertungskündigung („Lebenslanges Wohnrecht“) bleibt auch mit einem neuen Vermieter bestehen.

Die genauen Texte der entsprechenden Vereinbarung bzw. des Wohnungsfürsorgevertrages findet man im BFW Ratgeber 714/2 "Allgemeines Mietrecht - Schutzrechte in Eisenbahnwohnanlagen", der für Mitglieder des BFW über die EVG-Geschäftsstellen zu beziehen ist.

## **Wichtig ist eine umfassende Beratung**

Wir raten allen Mietern sich vor einer Entscheidung über die Rechte und Pflichten als Eigentümer (insbesondere bei Eigentumswohnungen) zu informieren, einen Kauf –wie auch die Ablehnung eines Kaufes- eingehend zu überlegen. Der Kauf einer eigenen Wohnung oder eines eigenen Hauses bietet Chancen und bietet sich vor allem im Hinblick auf eine zukünftige Altersversorgung an. Der Kauf beinhaltet aber auch Risiken und Verpflichtungen insbesondere bei einer Eigentümergemeinschaft. Deshalb raten wir zu einer umfassenden Beratung um die Chancen und Risiken abwägen zu können und die persönlich richtige Entscheidung treffen zu können.