

Bestandsschutz bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen; Verlängerung der Bestandsschutzfrist auf 15, 25 oder 30 Jahre

Grundlage sind der § 14 GG (1) „Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt“.

Die Bestandsschutzfristen selbst werden im § 577a (I) BGB geregelt. Das Gesetz sieht hier eine Frist von drei Jahren vor. „Diese Vorschrift soll insbesondere bei dem Erwerb von Mietshäusern zu spekulativen Zwecken eingreifen. Der Mieter wird vor einer alsbaldigen Verdrängung durch den Erwerber geschützt. Ist nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und veräußert worden, kann sich der Erwerber nicht vor Ablauf von 3 Jahren seit diesem Zeitpunkt auf berechnete Interessen im Rahmen einer Kündigung stützen. Diese 3-Jahres-Frist wurde im Jahr 1990 in Gebieten, in denen Wohnungsmangel herrscht - durch Rechtsverordnung festgelegt - auf 5 Jahre verlängert, 1993 in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung sogar auf 10 Jahre“. In München wird die 10-Jahres-Regel angewendet. Zuständig ist hier der Landtag. Eine Ausweitung der Frist kann nur in einer Änderung der entsprechenden Rechtsverordnung geschehen.

Quellen:

- Grundgesetz
- BGB
- www.bwe-online.de

Autor: Thomas Ranft