

Antrag	Datum:	16.11.2018
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Dr. Sybille Bachmann (für die Fraktion Rostocker Bund/Graue/Aufbruch 09) Mieterschutz bei Veräußerung von Wohnungen in kommunalem Eigentum		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
29.11.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung Vorberatung	
05.12.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Als Gesellschaftervertreter der Wohnen in Rostock GmbH wird der Oberbürgermeister beauftragt die Geschäftsführung anzuweisen, im Falle der Veräußerung von Wohnungen bzw. Wohngebäuden einen möglichst umfassenden Schutz der vormaligen WIRO-Mieter vertraglich abzusichern.
2. Die vertraglichen Regelungen sind dem Aufsichtsrat der WIRO GmbH zum Beschluss vorzulegen. Dies kann als Standardregelung erfolgen.

Sachverhalt:

Die WIRO GmbH hat sowohl Auflagen des Altschuldenhilfegesetzes als auch Aufgaben der Zukunftsgestaltung des eigenen Wohnungsportfolios zu erfüllen. Von daher ist ein Verkauf einzelner Wohnungen bzw. Wohnblöcke (Bestandswohnungen und/oder Eigentumswohnungen nach Altschuldenhilfegesetz) für die Zukunft nicht auszuschließen. Zugleich hat die WIRO GmbH eine Verantwortung gegenüber ihren Mieter/innen, so dass im Falle von Wohnungsveräußerungen Regelungen zum Mieterschutz mit dem Käufer vertraglich zu vereinbaren sind.

Laut Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 14.11.2018 VIII ZR 109/18 kann sich ein Mieter auf Kündigungsschutzregelungen berufen, die zwischen einem kommunalen Verkäufer und dem Käufer einer vermieteten Immobilie im Kaufvertrag vereinbart wurden. Eine gesonderte Verankerung im Mietvertrag ist nicht erforderlich. Durch die Verankerung von Regelungen im Kaufvertrag erhalte der Mieter der Wohnung eigene Rechte direkt gegenüber dem Käufer als neuem Vermieter.

Auf diese Weise können z.B. Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder wirtschaftlicher Verwertung ausgeschlossen werden. Beim Verkauf von Wohnungen in kommunalem Eigentum sollte das Instrument des Mieterschutzes im Kaufvertrag so breit wie möglich genutzt werden.

Dr. Sybille Bachmann
Fraktionsvorsitzende

