



Besitzgesellschaft

der Stadt Radebeul mbH

Informationsportal zum Wohnungstausch der BZGR

Das Wohnungstauschprogramm der BZGR

Ab dem 01. September 2022 steht den Mieterinnen und Mietern das neue Wohnungstauschportal der BZGR zur Verfügung.

Mieterinnen und Mieter der BZGR haben ab sofort die Möglichkeit, Ihre Wohnung gegen eine neue, zur aktuellen Lebenssituation passenden Wohnung mit anderen Mieterinnen und Mietern der BZGR zu tauschen.

Das Besondere daran: Sofern die Ausstattungsmerkmale der Tauschwohnungen vergleichbar sind, zahlen die Tauschpartner für ihre jeweilige neue Wohnung, die gleiche Nettokaltmiete pro Quadratmeter wie für ihre bisherige Wohnung. Niemand, der sich verkleinern oder vergrößern will, muss so auf einen Umzug aus Sorge um ein bezahlbares Zuhause verzichten.

Wer kann am Tauschprogramm der BZGR teilnehmen?

Grundsätzlich kann jede Mieterin und jeder Mieter einer städtischen Wohnung der BZGR seine aktuelle Wohnung gegen eine andere vermietete Wohnung der BZGR tauschen. Voraussetzung ist dabei, dass der Mieter, Hauptmieter eines ungekündigten Mietverhältnisses ist und es sich beim Mieter um eine natürliche Person (also keine Firma, Gesellschaft, Verein o. ä.) handelt. Nicht tauschfähig sind ferner belegungsgebundene bzw. mit Belegungsrechten versehene Wohnungen (z.B. Sozialer Wohnungsbau) sowie Wohnungen, die durch die BZGR nur verwaltet werden, sich aber nicht in deren Eigentum befinden.

Das Angebot soll der besseren Verteilung von Wohnraum der BZGR dienen. Es richtet sich insbesondere, jedoch nicht ausschließlich, an Senioren, deren Wohnung für ihre Bedürfnisse zu groß geworden ist und Familien in beengten Wohnverhältnissen, die mehr Wohnraum benötigen.

Wie finde ich eine Tauschwohnung?

Die Vermittlung von Tauschwohnungen erfolgt über die BZGR. Die Interessenten unterrichten uns hierbei schriftlich oder per E-Mail von ihrer Bereitschaft, Ihre Wohnung zu tauschen. Hierzu teilen uns die Tauschinteressenten Namen, Mietvertragsnummer, Datum des Mietbeginns Ihres bestehenden Vertrags, Ausstattungsmerkmale (z.B. Einbauküche, Balkon, Parkettboden etc.) ihrer Wohnung, ihre Vorstellungen von der Tauschwohnung (Größe, Lage, Ausstattung), den frühestmöglichen Tauschtermin und ihr Einverständnis, Ihren Namen und Anschrift an andere Tauschinteressen weiterzugeben mit.

Wenn wir einen geeigneten Tauschpartner für Sie gefunden haben, unterrichten wir Sie schriftlich und geben Ihnen den Namen und die Anschrift des Tauschinteressenten bekannt. Hiernach verabreden Sie miteinander einen Termin zur gegenseitigen Wohnungsbesichtigung. Wenn Sie nach erfolgter Besichtigung der jeweils anderen Wohnung sich untereinander einig sind, teilen Sie uns das schriftlich mit. Ab diesem Zeitpunkt sind beide Tauschangebote für andere gesperrt. Kommt der Tausch zustande, werden Sie für weitere Wohnungstauschangebote nicht mehr berücksichtigt. Klappt es doch nicht, werden wir Sie wieder kontaktieren, wenn wir einen weiteren geeigneten Tauschpartner für Sie gefunden haben.

Wie geht es danach weiter?

Sind sich zwei Tauschpartner einig geworden, prüft die BZGR ob eine ausreichende Mietzahlungsfähigkeit beider Tauschpartner für ihre jeweilige neue Wohnung gegeben ist und ob dem Tausch eventuelle sonstige Gründe entgegenstehen (z. B. eine Instandsetzungsbedarf einer der beteiligten Wohnungen, der nur im Rahmen eines regulären Mieterwechsels behoben werden kann). Die BZGR wird zu diesem Zweck zu Ihnen Kontakt aufnehmen, die erforderlichen Unterlagen anfordern und einen Termin zur Wohnungsbesichtigung vereinbaren. Bitte beachten Sie, dass es sich bei dem Wohnungstauschprogramm um eine freiwilliges Angebot der BZGR handelt und daher kein Rechtsanspruch auf Erteilung der Zustimmung besteht.

Stehen dem Wohnungstausch keine Gründe entgegen, schließt die BZGR mit beiden Tauschpartnern Aufhebungsverträge zu den bestehenden Mietverhältnissen über die jeweilige bisherige Wohnung sowie neue Mietverträge über die jeweilige neue Wohnung ab. Sofern der Ausstattungsstandard der getauschten Wohnungen vergleichbar ist, behält bei dem Tausch jeder Tauschpartner seine bisherige Nettokaltmiete pro Quadratmeter, d. h. mietet seine neue Wohnung zum gleichen Nettokaltmietzins pro Quadratmeter an wie seine bisherige Wohnung. Die Tauschpartner müssen vor dem Wohnungstausch die jeweils fälligen Schönheitsreparaturen in ihren bisherigen Wohnungen durchführen. Bei allen zum Vollzug des Wohnungstauschs erforderlichen Schritten begleitet und betreut Sie die BZGR. So können Sie sicher sein, dass nichts übersehen wird und alles reibungslos und zuverlässig läuft.

Beachten Sie aber bereits jetzt: Am Tag des Wohnungstauschs wird es ein doppelter Umzug. Auch Ihr Tauschpartner zieht um. Die Organisation beider Umzüge sowie die Durchführung der fälligen Schönheitsreparaturen liegt in Ihren Händen. Die BZGR kann Ihnen keine Zwischenunterkünfte zur Verfügung stellen. Das müssen Sie bedenken und gemeinsam alles so koordinieren, dass der zeitgleiche Wohnungswechsel reibungslos klappt – und Sie von Anfang an nur Freude am neuen Zuhause haben.

Antworten zu häufig gestellten Fragen rund um das Wohnungstauschprogramm der Besitzgesellschaft der Stadt Radebeul mbH (BZGR) finden Sie auf unserer FAQ-Seite. Sofern Ihre Frage dort nicht beantwortet wird, wenden Sie sich gerne schriftlich oder per E-Mail an info@bzgr.de direkt an uns. Wir helfen Ihnen gerne weiter.

Antworten zu häufig gestellten Fragen (FAQ)

Grundlagen und Hintergründe

1. Wozu dient das Wohnungstauschprogramm (WTP)?

Das WTP dient dazu, Mieterinnen und Mieter der BZGR als potenzielle Wohnungstauschpartner zusammenzubringen.

2. Wer kann tauschen?

Die Möglichkeit zur Nutzung des WTP steht ausschließlich Hauptmieterinnen und Hauptmieter mit einem ungekündigten Mietvertrag bei dem kommunalen Wohnungsunternehmen BZGR offen. Mieter in der Rechtsform einer juristischen Person sowie belegungsgebundene bzw. mit Belegungsrechten versehene Wohnungen (z.B. Sozialer Wohnungsbau) sind vom Tauschprogramm ausgeschlossen.

3. Wer kann nicht tauschen?

Mieterinnen und Mieter, die nicht Hauptmieterin oder Hauptmieter mit ungekündigtem Mietvertrag bei dem kommunalen Wohnungsunternehmen BZGR sind, können nicht am WTP teilnehmen. Darüber hinaus sind Mieter in der Rechtsform einer juristischen Person vom Wohnungstausch ausgeschlossen.

4. Welche Wohnungen können und welche können nicht getauscht werden?

Grundsätzlich sind alle Wohnungen der BZGR tauschfähig. Vor dem Tausch findet seitens der BZGR eine einzelfallabhängige Prüfung statt. Rechtsanspruch auf einen Tausch besteht nicht. Nicht tauschfähig sind Wohnungen, deren Hauptmietvertrag vor Beginn des Tauschvorgangs gekündigt worden ist. Das gilt auch für Wohnungen, die durch die BZGR nur verwaltet werden, sich aber nicht in deren Eigentum befinden (z.B. Fonds oder Drittverwaltung). Keine Tauschfähigkeit besteht außerdem, wenn eine der beiden Wohnungen belegungsgebunden bzw. mit Belegungsrechten versehen ist (z.B. Sozialer Wohnungsbau).

5. Welche Bedingungen gelten für einen Tausch?

Sofern der Ausstattungsstandard der getauschten Wohnungen vergleichbar ist, behält bei dem Tausch jeder Tauschpartner seine bisherige Nettokaltmiete pro Quadratmeter, d. h. mietet seine neue Wohnung zum gleichen Nettokaltmietzins pro Quadratmeter an wie seine bisherige Wohnung. Ein Neuvermietungszuschlag wird nicht erhoben.

6. Wie lange dauert der Wohnungstausch?

Die Dauer des Tauschvorgangs ist insbesondere davon abhängig, wie schnell sich ein geeigneter Tauschpartner findet. Das hängt von vielen Faktoren ab: z.B. was für eine Wohnung gesucht wird, wie groß das Angebot im WTP ist, ob es Instandsetzungsbedarf gibt, wie schnell die Tauschpartner ihre Umzüge organisieren können oder wann alle erforderlichen Unterlagen zur Bearbeitung vorliegen.

7. Was gilt es beim Tausch zu beachten?

Die Ihnen wichtigen Tauschfaktoren (z.B. Größe, Lage, Ausstattung oder Stockwerk der gesuchten Wohnung) sollten für Sie passen, damit sich der Tausch für Sie lohnt.

Anmeldung

8. Wie melde ich mich zum Wohnungstauschprogramm an?

Sie senden uns schriftlich oder per E-Mail Ihren Wunsch zur Teilnahme an dem Wohnungstauschprogramm und geben hierbei Namen, Mietvertragsnummer, Datum des Mietbeginns Ihres bestehenden Vertrags, Ausstattungsmerkmale (z.B. Einbauküche, Balkon, Parkettboden etc.) ihrer Wohnung an, erteilen ihr Einverständnis, Ihren Namen und Anschrift an andere Tauschinteressenten weiterzugeben und teilen uns Ihre Vorstellungen zur Tauschwohnung (Größe, Lage, Ausstattung etc.) sowie den für Sie frühestmöglichen Tauschtermin mit

9. Welche Daten werden von mir gespeichert und verarbeitet?

Es werden nur Daten gespeichert und verarbeitet, die für die Zwecke der WTP unbedingt erforderlich sind. Dabei werden selbstverständlich die geltenden rechtlichen Regelungen befolgt.

10. Wie kann ich mein Tauschangebot zurückziehen?

Sie können uns jederzeit schriftlich oder per E-Mail mitteilen, nicht mehr an dem Wohnungstauschprogramm teilnehmen zu wollen.

11. An wen kann ich mich mit Fragen zum Tauschvorgang wenden?

Hier finden Sie Antworten auf zahlreiche Fragen rund um das WTP. Sollten Sie darüber hinaus noch Fragen haben, wenden Sie sich gerne schriftlich oder per E-mail an info@bzgr.de an uns! Wir helfen Ihnen gerne weiter.

Schritte zur Tauschentscheidung

12. Was passiert, wenn wir einen Tauschpartner für Sie gefunden haben?

Die BZGR setzt sich mit Ihnen in Verbindung und klärt mit Ihnen alle weiteren Schritte – z.B. Terminabläufe, Vorabnahme oder alle vertragsrelevanten Fragen. Die BZGR schließt sodann mit beiden Tauschpartnern Aufhebungsverträge zu den bestehenden Mietverhältnissen über die jeweilige bisherige Wohnung sowie neue Mietverträge über die jeweilige neue Wohnung ab.

13. Wann ist ein Tausch endgültig?

Wenn beide Tauschpartner Aufhebungsverträge über ihre bisherigen Wohnungen und die neuen Mietverträge unterschrieben haben. Dann kann der Tausch auch nicht mehr rückgängig gemacht werden. Die Tauschpartner müssen dann in die neue Wohnung umziehen.

14. Was passiert, wenn ich doch nicht tauschen möchte?

Solange nicht beide Parteien die Aufhebungsverträge über ihre bisherigen Wohnungen und die neuen Mietverträge unterschrieben haben, können Sie uns jederzeit mitteilen, nicht tauschen zu wollen. Der Tausch kommt dann nicht zustande.

15. Besteht ein Rechtsanspruch auf einen Wohnungstausch?

Bei der Ermöglichung von Wohnungstauschprozessen handelt es sich um ein freiwilliges Angebot der BZGR. Die BZGR hat keinen Einfluss darauf, ob und welche Wohnungen im Tauschprogramm angeboten werden. Eine Zusicherung, dass Sie ein passendes Angebot finden, oder einen Anspruch auf Tausch gibt es deshalb nicht.

16. Was muss ich mit der BZGR alles klären, bevor ich tauschen kann?

Die BZGR wird alle hierzu notwendigen Schritte – z.B. die Vorabnahme – mit Ihnen abstimmen.

17. Muss ich meinen Mietvertrag kündigen, damit ich tauschen kann?

Die Beendigung des Vertrages erfolgt über eine Aufhebungsvereinbarung. Bisherige Mietverträge müssen und dürfen für den Wohnungstausch nicht gekündigt werden. Bitte besprechen Sie alle vertraglichen Fragen rund um den Wohnungstausch auf jeden Fall immer erst mit der BZGR.

18. Stellt die BZGR Unterstützung für den Wohnungstausch bereit?

Die BZGR steht Ihnen mit Ihrem Tauschwunsch beratend zur Seite. Darüber hinaus liegen aber alle mit der unmittelbaren Tauschumsetzung zusammenhängenden Maßnahmen und Schritte – z.B. die Planung oder Finanzierung von Umzügen – in der ausschließlichen Verantwortlichkeit der jeweiligen Tauschpartner.

19. Was passiert bei einem Wohnungstausch mit der Kautio

Die für Ihre alte Wohnung gezahlte Kautio, wird Ihnen bei Vorliegen aller Auszahlungsvoraussetzungen gemäß den vertraglichen und rechtlichen Regelungen ausgezahlt. Für die neue Wohnung ist grundsätzlich eine Kautio entsprechend der mietvertraglichen Regelungen zu hinterlegen.

Mögliche Hürden beim Tausch

20. Welche Faktoren können einen Tausch verzögern?

Falls im Zuge des Tauschvorgangs in einer oder in beiden potenziellen Tauschwohnungen Instandsetzungsmaßnahmen notwendig sind, kann sich die Abwicklung verzögern. Auskunft hierzu gibt die BZGR im Rahmen der Abwicklung, in der Regel nach Durchführung der Vorbegehungen der jeweiligen Wohnungen.

21. Was passiert, wenn mein Tauschpartner nicht mehr tauschen will?

Solange der Tauschvorgang noch nicht durch die Unterzeichnung der Aufhebungsverträge zu Ihren bisherigen Wohnungen und Unterzeichnung der neuen Mietverträge abgeschlossen worden ist, können es sich die Tauschpartner jederzeit anders überlegen. Ein Rechtsanspruch auf einen Tausch besteht zuvor nicht.

22. Sind Abstandszahlungen zulässig?

Ein Anspruch auf Abstandszahlung besteht nicht. Ohne Mitwirkung der BZGR können Sie sich privat mit Ihrem Tauschpartner über die Übernahme von Einbauten einigen.

23. Wie funktioniert ein Wohnungstausch, wenn es mehrere Hauptmieter gibt?

Für diesen Fall kann nur getauscht werden, wenn sämtliche Hauptmieter mit einem solchen Schritt einverstanden sind. Spätestens, wenn Sie mit dem Tauschwunsch an die BZGR herantreten, sollte dieses Einverständnis hergestellt sein.