

Mieterbund Darmstadt
Region Süd Hessen e.V.

Nieder-Ramstädter Straße 209
64285 Darmstadt

Telefon: 06151 49799 0



Die zehn häufigsten Fragen zum Eigentümerwechsel

1. Wie verhalte ich mich, wenn mein Vermieter mich über seine Verkaufsabsicht informiert?

Nichts überstürzen: Die Verkaufsabsicht ändert grundsätzlich nichts an dem bestehenden Mietverhältnis. Wichtig ist zunächst einmal, dass Sie nichts überstürzen und keine Zusagen, auch keine mündlichen, abgeben.

Einsicht ins Grundbuch: Wenn der Vermieter auch Eigentümer ist, ändert sich am Mietverhältnis grundsätzlich nichts. Zunächst sollte man daher beim zuständigen Grundbuchamt durch Einsicht in das Grundbuch feststellen, wer aktuell Eigentümer der Wohnung/des Hauses ist. Das Grundbuchamt wird beim zuständigen Amtsgericht geführt. Wie Sie Einsicht in das Grundbuch nehmen können, erfahren Sie auf unserem Merkblatt: Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder über Ihren DMB-Mieterverein.

Wichtig! Ist der Vermieter nicht der Eigentümer, sollten Sie unbedingt kompetenten Rechtsrat einholen. Unsere Juristen der Mietervereine beraten Sie gerne.

2. Kann mir der Vermieter kündigen, wenn er die Wohnung/das Haus verkaufen will?

Nein, der Verkauf der Wohnung/des Hauses ist für sich allein kein Kündigungsgrund.

3. Muss man die Besichtigung der Wohnung dulden?

Ja, nach ausreichender Ankündigung und Terminabsprache muss der Mieter Besichtigungstermine mit Kaufinteressenten dulden, siehe auch unser Merkblatt: Das Besichtigungsrecht des Vermieters.

4. Muss man mit dem Erwerber einen neuen Mietvertrag abschließen oder den alten Vertrag ändern?

Nein, denn es gilt der Grundsatz: „Kauf bricht nicht Miete“. Das bedeutet, dass der alte Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten auf den Erwerber übergeht.

Achtung: Etwas anderes kann gelten, wenn der Vermieter nicht der ursprüngliche Eigentümer war (s. oben).

5. Ab wann muss man die Miete an den neuen Vermieter zahlen?

Der Erwerber wird erst mit Eintragung im Grundbuch Eigentümer und damit Vermieter. Erst ab diesem Zeitpunkt darf der neue Eigentümer eine Mietforderung stellen.

Erklärt der bisherige Vermieter, dass die Mietzahlungen schon vor Eintragung im Grundbuch an den Erwerber zu zahlen sind, ist dies ausreichend.

Ist unklar, an wen die Miete zu zahlen ist, weil sich beispielsweise Verkäufer und Erwerber nicht einig sind, sollte die Miete bei der Hinterlegungsstelle des zuständigen Amtsgerichts hinterlegt werden.

Bei Zweifeln über die Mietempfangsberechtigung sollte rechtzeitig vor Zahlung fachkundiger Rechtsrat beim DMB-Mieterverein eingeholt werden.

6. Kann der neue Vermieter den Mietvertrag kündigen?

Der Mieter hat auch gegenüber dem Erwerber den gesetzlichen Kündigungsschutz. Der Erwerber muss einen vom Gesetz zugelassenen Kündigungsgrund haben, z.B. Eigenbedarf für sich oder seine Angehörigen. Er kann erst nach Grundbucheintragung kündigen, er muss die Kündigungsfrist beachten sowie seinen vernünftigen Kündigungsgrund nachvollziehbar darlegen.

7. Sonderfall: Kündigung bei Umwandlung

Eine Umwandlung liegt vor, wenn ein Mehrfamilienhaus in selbständige Eigentumswohnungen aufgeteilt wird. Bewohnt der Mieter die Wohnung schon vor Umwandlung, besteht zu seinem Schutz eine zusätzliche Kündigungssperrfrist von mindestens **drei Jahren**. Diese besagt, dass nach dem ersten Verkauf der Käufer einer solchen Wohnung einem Mieter frühestens drei Jahren nach dem Grundbucheintrag kündigen darf.

Welche Kündigungssperrfrist in Ihrer Gemeinde besteht, erfahren Sie beim örtlichen Mieterverein.

Innerhalb der Sperrfrist ist eine Kündigung durch den Vermieter wegen Eigenbedarf oder fehlender wirtschaftlicher Verwertung ausgeschlossen.

Wichtig: Die Kündigungssperrfrist gilt ausschließlich für Wohnungen, die während der Wohndauer des Mieters in Eigentumswohnungen umgewandelt werden! Ist die Wohnung schon bei Einzug des Mieters eine Eigentumswohnung, gilt die Sperrfrist nicht, sondern es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.

8. Kann der Erwerber die Miete erhöhen oder die Wohnung modernisieren?

Mieterhöhung: Nach Grundbucheintragung kann der neue Eigentümer die Miete nur dann erhöhen, wenn die bisherige Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Der Mieter hat mindestens zwei Monate Zeit, das Erhöhungsverlangen des Vermieters zu prüfen bzw. beim DMB-Mieterverein prüfen zu lassen.

Modernisierung: Der Mieter hat Modernisierungsmaßnahmen nur dann zu dulden, wenn diese mindestens drei Monate vor Beginn angekündigt werden. Eine mündliche Ankündigung reicht nicht. Modernisierungen muss der Mieter nicht dulden, wenn es sich um Luxusmodernisierungen handelt oder wenn die Modernisierungsarbeiten eine unzumutbare Härte für den Mieter darstellen.

9. Was passiert mit meiner Kautionszahlung?

Der Erwerber ist zur Rückzahlung der Kautionszahlung unabhängig davon verpflichtet, ob er die Kautionszahlung auch tatsächlich vom Verkäufer erhalten hat bei Eigentümerwechseln nach dem 01. September 2001. Zur Sicherheit des Mieters haftet auch der Verkäufer für die Rückzahlung der Kautionszahlung.

Erfolgte der Eigentümerwechsel bereits vor dem 1. September 2001, haftet der neue Eigentümer für die Rückzahlung der Kautionszahlung nur, wenn er die Kautionszahlung auch tatsächlich vom bisherigen Eigentümer erhalten hat. Wurde die Kautionszahlung nicht übergeben, ist derjenige Eigentümer zur Rückzahlung der Kautionszahlung verpflichtet, der sie erhalten hat.

10. Wer muss über die Betriebskosten abrechnen?

Bei einem Eigentümerwechsel während des Abrechnungszeitraums muss grundsätzlich der neue Eigentümer über die Nebenkosten abrechnen, auch wenn er nicht alle Vorauszahlungen erhalten hat. Ansprüche des Mieters aus Betriebskostenabrechnungen, die vor dem Eigentümerwechsel zu erstellen waren, muss der Mieter gegen den vormaligen Eigentümer richten.

Für eine individuelle Rechtsberatung können Sie gerne einen Beratungstermin beim Mieterbund Darmstadt vereinbaren.

**Mieterbund Darmstadt
Region Südhessen e.V.**

Nieder-Ramstädter Str. 209
64285 Darmstadt

06151 49799 0

info@mieterbund-darmstadt.de
www.mieterverein-darmstadt.de