

# Ratgeber Eigentümerwechsel



## Kein Grund zur Panik

Viele Mieterinnen und Mieter haben das schon erlebt, manchen steht es bevor: Eines Tages liegt ein Brief im Kasten, der kurz und bündig informiert: „Liebe Mieterin! Lieber Mieter! Mit Wirkung zum Tage X wurde Ihre Wohnung an Herrn/ Frau Soundso verkauft. Ihre Mietzahlungen leisten Sie in Zukunft bitte auf folgendes Konto: ... „

Zumindest für die, die mit ihren bisherigen Vermietern gut ausgekommen sind, sind solche Benachrichtigungen Anlass zur Sorge. Nicht selten wollen die neuen Eigentümer als erstes einen neuen Vertrag abschließen, der in der Regel für die Mieter schlechtere Konditionen oder eine höhere Miete enthält. Allerdings: So verständlich die Sorgen sind, so unbegründet sind sie auch. Nur in ganz wenigen Fällen ist die Rechtslage so eindeutig geklärt wie bei einem Eigentümerwechsel.

Denn grundsätzlich gilt: Kauf bricht nicht Miete! Das bedeutet: Die neuen Eigentümer treten in alle Rechte und Pflichten der alten ein. Alle bisherigen Regelungen bleiben uneingeschränkt gültig.

## Mietzahlungen

Die erste Frage, vor der Mieter bei einem Eigentümerwechsel stehen, lautet meist: Ab wann ist die Miete an neue Vermieter zu zahlen? Nicht immer sind diese nämlich vom Zeitpunkt der Mitteilung über den Eigentümerwechsel auch berechtigt, die Miete zu kassieren. Entscheidend hierfür ist das Datum der Grundbucheintragung. Erst wenn neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind, dürfen sie Mietforderungen stellen. Im Zweifelsfall hilft der Weg zum Amtsgericht. Dort kann das Grundbuch nach Vorlage des Mietvertrages eingesehen und das Stichdatum eindeutig festgestellt werden.

In Ausnahmefällen können neue VermieterInnen die Miete auch vorher kassieren. Dazu bedarf es aber förmlicher Abtretungserklärungen der alten Eigentümer. Fordern alte Vermieter die Mieter selbst dazu auf, Mietzahlungen an die neuen zu zahlen, kann man getrost davon ausgehen, dass eine solche Abtretungserklärung vorliegt.

Schwierig wird die Sache, wenn sich die beiden nicht einig sind, wer die Miete bekommen soll. Wenn beide Ansprüche auf Mietzahlungen stellen, kann man den betroffenen Mie-

ter nur raten, die Miete beim Amtsgericht zu hinterlegen. Davon müssen dann die Kontrahenten unterrichtet werden. Beim Amtsgericht liegt das Geld sicher, bis der Streit entschieden ist. **Achtung:** Mieter, die in einem solchen Streifall einfach gar nicht zahlen, riskieren eine Kündigung!

## Mietvertrag

Neue Vermieter können unter keinen Bedingungen den Abschluss neuer Mietverträge verlangen. Sie treten nämlich automatisch anstelle der alten Eigentümer in die bestehenden Verträge ein. Sie können also auch keine höheren Mieten verlangen. Zu einer Mieterhöhung bleibt ihnen nur der gleiche Weg, den die alten Eigentümer auch hätten gehen müssen: der gesetzliche (siehe Ratgeber Mieterhöhung). Auch die Neueinführung von Nebenkosten (etwa für die Einstellung eines Hausmeisters) stellt eine Vertragsänderung dar und bedarf daher der Zustimmung der Mieter.

Gleiches gilt für alle anderen vertraglichen Regelungen, etwa die Hausordnung, die Gartennutzung, die Gewährung eines KfZ-Einstellplatzes etc. Auch an mündliche Absprachen mit den alten VermieterInnen sind die neuen gebunden. War zum Beispiel die Tierhaltung früher erlaubt (wenn auch nur mündlich), kann sie nun nicht plötzlich ohne triftigen Grund verboten werden. Der Haken bei mündlichen Absprachen: Man braucht Zeugen - im Zweifelsfall die alten Vermieter.

## Kündigung

Ebensowenig können neue Eigentümer den Hausbewohnern ohne Weiteres kündigen. Auch hier sind sie an die gleichen Bestimmungen gebunden wie die alten. Allerdings besteht die Gefahr, daß die neuen Eigentümer Eigenbedarf anmelden. Dagegen sind Mieter weitgehend machtlos. Allerdings gibt es auch für Eigenbedarfskündigungen Auflagen. So müssen diejenigen, die in die Wohnung ziehen sollen, zur Familie oder zum Hausstand des neuen Vermieters gehören. Außerdem muss der Eigenbedarf „vernünftig“ und „nachvollziehbar“ sein. Will ein Vermieter beispielsweise eine 100-qm-Wohnung für den alleinstehenden Sohn frei bekommen, wird sich „überhöhten Wohnbedarf“ vorhalten lassen müssen. Außerdem müssen neue Vermieter auch bei Eigenbedarf die gesetzlichen Kündigungsfristen (drei bis neun (oder, bei einigen - wenigen - Verträgen, zwölf) Monate, je nach Dauer des Mietverhältnisses) einhalten. Näheres enthält der Ratgeber Kündigung).

# Sonderfall Umwandlung

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist wieder sehr beliebt. Vor allem großen Wohnungsgesellschaften gelingt es oft nicht, ihre Wohnungen gleich häuserblockweise loszuwerden. Sie bieten sie deshalb auch einzeln zum Verkauf an. Die bisherige Mietwohnung wird dann in eine Eigentumswohnung umgewandelt. In solchen Fällen ist eine Eigenbedarfskündigung geradezu vorprogrammiert, denn die neuen EigentümerInnen kaufen die Wohnung oft - wenn sie nicht nur eine Kapitalanlage suchen -, um so bald wie möglich in den eigenen vier Wänden leben zu können. Zum Schutz der Mieter gibt es hier allerdings eine Kündigungssperrfrist, die kraft Gesetz mindestens drei Jahre beträgt - und zwar zusätzlich zur gesetzlichen Kündigungsfrist (siehe Ratgeber Umwandlung). In Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung können die Bundesländer die Sperrfrist auf bis zu zehn Jahre verlängern. Einige Bundesländer haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht - es können also in verschiedenen Städten verschiedene Sperrfristen gelten. In Nordrhein-Westfalen ist dagegen eine längere Sperrfrist vor Kurzem abgeschafft worden - hier gelten also einheitlich nur drei Jahre.

# Modernisierung

Ein häufiger Grund für Hausbesitzer, sich von ihrem Eigentum zu trennen, ist, dass sie das Geld für die ordnungsgemäße Instandhaltung der Wohnungen nicht mehr aufbringen

können oder die Wohnungen in einem Zustand sind, der den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügt. In solchen Fällen wollen die neuen Eigentümer meist erst einmal gründlich modernisieren. Dies müssen die Mieter grundsätzlich dulden, auch wenn anschließend die Miete steigt. Sie haben jedoch die gleichen Rechte - auch Widerspruchs- und Sonderkündigungsrechte! - wie bei allen Modernisierungen. Darüber informiert der Ratgeber Modernisierung.

# Instandhaltung

Schwieriger ist es, wenn die neuen Eigentümer weniger zum Erhalt der Wohnung tun als die alten. Hier hilft der Gang in die Rechtsberatung, denn Mieter haben Anspruch auf eine laufend instandgehaltene Wohnung. In den meisten Fällen ist per Gesetz oder per Mietvertrag festgelegt, für welche Schäden Vermieter haften müssen und welche zu Lasten der Mieter gehen; (siehe auch Ratgeber Instandhaltung).

# Kautio

Haben die Mieter eine Kautio geleistet, kann diese im Falle eines Hausverkaufs von dem Käufer (und damit neuem Vermieter) zurückverlangt werden. Es spielt keine Rolle, ob dieser sie tatsächlich erhalten hat. Der frühere Vermieter bleibt aber weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet, falls bei Beendigung des Mietverhältnisses beim Käufer nichts mehr zu holen ist. Näheres zu diesem Thema enthält der Ratgeber Kautio.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum:      Öffnungszeiten:  
Brückstraße 58    mo - do    9 - 18 Uhr  
44787 Bochum    fr         9 - 12 Uhr  
Tel.: 0234/961140  
Info-Ansage:      0234 / 9611414

Büro Hattingen:    Öffnungszeiten:  
Bahnhofstraße 37    di    9 - 12 + 13 - 18 Uhr  
45525 Hattingen    mi    9 - 12 + 13 - 18 Uhr  
Tel.: 02324/52524    do    9 - 12 + 13 - 15 Uhr  
Internet: [www.mieterverein-bochum.de](http://www.mieterverein-bochum.de)

*Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...*

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.  
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.

Stand: Oktober 2009