

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 mündlich, erklären.

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 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 Infoblatt: „Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen“.)

Wichtig! Ist der Vermieter nicht der Eigentümer, sollten Sie unbedingt kompetenten Rechtsrat einholen. Die Juristen des DMB Mieterschutzvereins Frankfurt am Main e.V. 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 alleine 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 Infoblatt: „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 Miet-

vertrag mit allen Rechten und Pflichten auf den Erwerber übergeht.

Aber Vorsicht: Etwas Anderes kann gelten, wenn der Vermieter nicht der ursprüngliche Eigentümer war (siehe 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 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 Angehörige. 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 **3 Jahren**. Diese

besagt, dass nach dem ersten Verkauf der Käufer einer solchen Wohnung einem Mieter frühestens drei Jahren nach dem Grundbucheintrag kündigen darf.

Kündigungssperrfrist: Für umgewandelte Mietwohnungen in den Städten und Gemeinden Frankfurt am Main, Darmstadt, Wiesbaden, Kelsterbach, Rüsselsheim, Kronberg im Taunus, Oberursel/Ts, Maintal, Kelkheim/Ts., Bensheim, Bad Homburg und Schwalbach am Taunus gilt eine **zehnjährige** Kündigungssperrfrist, wenn die Wohnung bis zum **31. Dezember 2009** umgewandelt und veräußert wurde.

Seit dem **1. Januar 2010** gilt für oben genannte Kommunen (außer Bensheim und Bad Homburg – hier gilt seit dem 1. Januar 2010 der gesetzliche Kündigungsschutz) nur noch eine **fünfstufige** Kündigungssperrfrist. Innerhalb dieser 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 die gesetzlichen Kündigungsfristen.

Weitere Informationen zu den Vorschriften und zur Anwendung der unterschiedlichen Sperr- und Übergangsfristen haben wir auf unserem Info-Blatt: „Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen“ zusammengefasst.

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.

Grundlage für eine Mieterhöhung ist der qualifizierte Mietspiegel für Frankfurt. Weitere Informationen zur Mieterhöhung finden Sie auf unserem Info-Blatt „Mieterhöhung“.

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 Kautions?

Der Erwerber ist zur Rückzahlung der Kautions unabhängig davon verpflichtet, ob er die Kautions 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 Kautions.

Erfolgte der Eigentümerwechsel bereits vor dem 01. September 2001, haftet der neue Eigentümer für die Rückzahlung der Kautions nur, wenn er die Kautions auch tatsächlich vom bisherigen Eigentümer erhalten hat. Wurde die Kautions nicht übergeben, ist derjenige Eigentümer zur Rückzahlung der Kautions 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.

Stand: Januar 2010

Dieses Merkblatt ersetzt keine persönliche und individuelle Rechtsberatung. Die Juristen des DMB Mieterschutzvereins Frankfurt am Main e.V. beraten Sie gerne!