

## Die zehn häufigsten Fragen zum Eigentümerwechsel

### 1. Wie verhalte ich mich, wenn Vermieter\*innen über die Verkaufsabsicht informieren?

**Nichts überstürzen:** Die Verkaufsabsicht ändert grundsätzlich nichts an dem bestehenden Mietverhältnis. Wichtig ist zunächst einmal, nichts zu überstürzen und auch keine Zusagen, auch keine mündlichen, erklären.

**Einsicht ins Grundbuch:** Wenn Vermieter\*innen auch Eigentümer\*innen sind, ändert sich am Mietverhältnis grundsätzlich nichts. Zunächst sollte man daher beim zuständigen Grundbuchamt durch Einsicht in das Grundbuch feststellen, wer Eigentümer\*in der Wohnung/des Hauses ist. Das Grundbuchamt wird beim zuständigen Amtsgericht geführt. Informationen zur Einsichtnahme in das Grundbuch sind auf diesem Merkblatt zusammengestellt: [Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen](#).

**Wichtig!** Sind Vermieter\*innen nicht Eigentümer\*in, sollten Sie unbedingt kompetenten Rechtsrat einholen. Die Jurist\*innen des DMB Mieterschutzvereins Frankfurt am Main e.V. beraten Sie gerne.

### 2. Können mir Vermieter\*innen kündigen, wenn die Wohnung/das Haus verkauft werden soll?

**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 müssen Mieter\*innen Besichtigungstermine mit Kaufinteressenten dulden, siehe auch unser Merkblatt [Das Besichtigungsrecht des Vermieters](#).

### 4. Muss man mit Erwerber\*innen 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 Vermieter\*innen nicht die ursprünglichen Eigentümer\*innen waren.

### 5. Ab wann muss man die Miete an neue Vermieter\*innen zahlen?

Erwerber\*innen werden erst mit Eintragung im Grundbuch Eigentümer\*innen und damit Vermieter\*innen. Erst ab diesem Zeitpunkt dürfen neue Eigentümer\*innen eine Mietforderung stellen.

Erklären bisherige Vermieter\*innen, dass die Mietzahlungen schon vor Eintragung im Grundbuch an die Erwerber\*innen zu zahlen sind, ist dies ausreichend.

Ist unklar, an wen die Miete zu zahlen ist, weil sich beispielsweise Verkäufer\*innen und Erwerber\*innen 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. Können neue Vermieter\*innen den Mietvertrag kündigen?

Mieter\*innen haben auch gegenüber Erwerber\*innen den gesetzlichen Kündigungsschutz. Erwerber\*innen müssen einen vom Gesetz zugelassenen Kündigungsgrund haben, z.B. Eigenbedarf für sich oder Angehörige. Sie können 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. Bewohnen Mieter\*innen die Wohnung schon vor Umwandlung, besteht zu seinem Schutz eine zusätzliche Kündigungssperrfrist von mindestens **3 Jahren**. Diese besagt, dass nach dem ersten Verkauf Käufer\*innen einer solchen Wohnung Mieter\*innen

frühestens drei Jahren nach dem Grundbucheintrag kündigen darf.

### **Kündigungssperrfrist in Hessen**

Für in Eigentum umgewandelte Mietwohnungen gilt in Hessen für 49 Gemeinden eine verlängerte Kündigungsbeschränkung von **fünf bzw. acht Jahren** in Abhängigkeit vom Datum der Veräußerung des Wohnungseigentums. Für Frankfurt am Main gilt eine Kündigungsbeschränkung von fünf Jahren, wenn das Wohnungseigentum vor dem 1. September 2019 veräußert wurde. Eine verlängerte Kündigungsfrist von acht Jahren gilt, wenn das Wohnungseigentum nach dem 31. August 2019 veräußert wurde. Diese Verordnung ist am 26.11.2020 in Kraft getreten und gilt für fünf Jahre bis zum 25.11.2025.

Innerhalb dieser Sperrfrist ist eine Kündigung durch Vermieter\*innen wegen Eigenbedarf oder fehlender wirtschaftlicher Verwertung ausgeschlossen.

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

**Weitere Informationen:** [Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen](#)

### **8. Können Erwerber\*innen die Miete erhöhen oder die Wohnung modernisieren?**

**Mieterhöhung:** Nach Grundbucheintragung können neue Eigentümer\*innen die Miete nur dann erhöhen, wenn die bisherige Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Mieter\*innen haben mindestens zwei Monate Zeit, das Erhöhungsverlangen zu prüfen.

Grundlage für eine Mieterhöhung ist der qualifizierte Mietspiegel für Frankfurt. Weitere Informationen zur Mieterhöhung finden Sie auf unserem Merkblatt [Mieterhöhung mit dem Mietspiegel](#).

**Modernisierung:** Mieter\*innen haben Modernisierungsmaßnahmen nur dann zu dulden, wenn diese mindestens drei Monate vor Beginn angekündigt werden. Eine mündliche Ankündigung reicht nicht. Modernisierungen müssen Mieter\*innen nicht dulden, wenn es sich um Luxusmodernisierungen handelt oder wenn die

Modernisierungsarbeiten eine unzumutbare Härte für Mieter\*innen darstellen.

### **9. Was passiert mit meiner Kautions?**

Erwerber\*innen sind zur Rückzahlung der Kautions unabhängig davon verpflichtet, ob sie die Kautions auch tatsächlich von Verkäufer\*innen erhalten haben bei Eigentümerwechseln nach dem 01. September 2001. Zur Sicherheit von Mieter\*innen haften auch Verkäufer\*innen für die Rückzahlung der Kautions.

Erfolgte der Eigentümerwechsel bereits vor dem 1. September 2001, haften neue Eigentümer\*innen für die Rückzahlung der Kautions nur, wenn sie die Kautions auch tatsächlich von bisherigen Eigentümer\*innen erhalten haben. Wurde die Kautions nicht übergeben, sind diejenigen Eigentümer\*innen zur Rückzahlung der Kautions verpflichtet, die sie erhalten haben.

### **10. Wer muss über die Betriebskosten abrechnen?**

Bei einem Eigentümerwechsel während des Abrechnungszeitraums müssen grundsätzlich die neuen Eigentümer\*innen über die Nebenkosten abrechnen, auch wenn sie nicht alle Vorauszahlungen erhalten haben. Ansprüche von Mieter\*innen aus Betriebskostenabrechnungen, die vor dem Eigentümerwechsel zu erstellen waren, müssen Mieter\*innen gegen die vormaligen Eigentümer\*innen richten.

**Für eine individuelle Rechtsberatung können Sie gerne einen Beratungstermin beim DMB Mieterschutzverein Frankfurt vereinbaren.**

#### **Kontakt:**

DMB Mieterschutzverein Frankfurt/Main e.V.  
Eckenheimer Landstraße 339  
60320 Frankfurt  
Tel. 069 5601057-0  
E-Mail [info@msv-frankfurt.de](mailto:info@msv-frankfurt.de)

Stand: 02.12.2020