

## Eigentümerwechsel

Viele Mieter fühlen sich verunsichert, wenn das Haus, in dem sie wohnen, oder ihre Wohnung verkauft wird. Grundsätzlich brauchen die betroffenen Mieter keine Befürchtungen um den Bestand ihres Mietvertrages zu haben. Denn: **allein durch den Eigentümerwechsel ändert sich am bestehenden Mietverhältnis nichts**. Probleme gibt es meist erst dann, wenn Mieter in diesem Zusammenhang auf verbrieft Rechte verzichten und voreilig Änderungen zustimmen, die sich früher oder später für sie nachteilig auswirken können.

### Worauf Mieter bei einem Eigentümerwechsel besonders achten sollten:



#### 1. Wann ist der Eigentumsübergang vollzogen?

Entscheidend ist der Eintrag ins **Grundbuch**. Erst von diesem Zeitpunkt an kann der neue Eigentümer seine Eigentümerrechte ausüben, z.B. Miete kassieren, Mieterhöhung verlangen, Modernisierung ankündigen, Kündigung aussprechen usw. Bis dahin bleibt der alte Vermieter der Vertragspartner des Mieters. Allerdings kann der alte Eigentümer dem neuen eine schriftliche **Abtretungserklärung** erteilen und ihn damit bevollmächtigen, bereits vor der Grundbucheintragung in seinem Namen Rechtsgeschäfte wahrzunehmen. Hiervon muss der Mieter allerdings in Kenntnis gesetzt werden.

- **Tipp: Falls Zweifel an der Identität und Verfügungsberechtigung des neuen Eigentümers bestehen, Grundbuchauszug oder Abtretungserklärung verlangen!**

#### 2. Mietvertrag

Oftmals will der neue Eigentümer als erstes einen neuen Mietvertrag abschließen, der für den Mieter meist ungünstigere Regelungen enthält als der alte. Hier sollte der Mieter wissen, dass er unter gar keinen Bedingungen einen neuen Mietvertrag unterschreiben muss. **Der neue Eigentümer tritt kraft Gesetzes in den bestehenden Mietvertrag ein und ist an die mit dem bisherigen Eigentümer abgeschlossenen Vereinbarungen gebunden**. Das gilt auch für einen mündlichen Mietvertrag! Wenn sich beide Parteien über Änderungen am bestehenden Mietvertrag einig werden, ist dagegen nichts einzuwenden. Der Mieter sollte sich jedoch in jedem Fall **vor seiner Unterschriftsleistung** über die Konsequenzen einer Änderung des bestehenden Mietvertrages informieren.

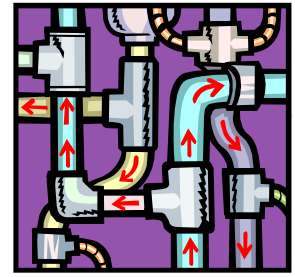


#### 3. Mieterhöhung

Der neue Vermieter kann auch nicht sofort eine Mieterhöhung oder eine Erhöhung der Vorauszahlung für Nebenkosten verlangen. Er ist hier an die gleichen gesetzlichen Vorschriften gebunden wie der bisherige Eigentümer. Will er zum Beispiel die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung auf die ortsübliche Miete erwirken, so muss die Miete, von Erhöhungen auf Grund einer Modernisierung oder wegen erhöhter Betriebskosten abgesehen, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens seit mindestens 15 Monaten unverändert sein. Die ortsübliche Miete muss er anhand eines Mietspiegels, einer Mietdatenbank, eines Sachverständigengutachtens oder anhand von mindestens drei vergleichbaren Wohnungen nachweisen. Außerdem darf die Miete (ohne Erhöhungen nach Modernisierung oder wegen gestiegener Betriebskosten) innerhalb von drei Jahren insgesamt um höchstens 20 Prozent (15 Prozent in Dresden) steigen.

## 4. Betriebskosten

Auch hier ist der neue Vermieter an die mietvertraglichen Vereinbarungen gebunden. Er kann nicht von sich aus andere als die bisher vereinbarten Betriebskosten verlangen oder die Vorauszahlungen ohne vorherige Abrechnung erhöhen. Wer im Falle eines Eigentümerwechsels über Betriebskosten abrechnen muss, ist höchststrichterlich entschieden: über alle zu diesem Zeitpunkt abgelaufenen Abrechnungsperioden der alte Eigentümer, über alle anderen der neue (BGH VIII ZR 168/03).



## 5. Kündigung

Auch in Bezug auf die Kündigung des Mietvertrages ist der neue Vermieter an die gleichen gesetzlichen Grundlagen gebunden wie der alte. **Der Eigentumsübergang selbst ist niemals ein Kündigungsgrund!** Kündigen kann der Vermieter nur, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Das trifft zu bei

- erheblicher schuldhafter Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen durch den Mieter,
- Eigenbedarf des Vermieters,
- Hinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses.

Der Kündigungsgrund muss im Schreiben angegeben sein.

### **Ausnahmeregelung bei Zwangsversteigerung:**

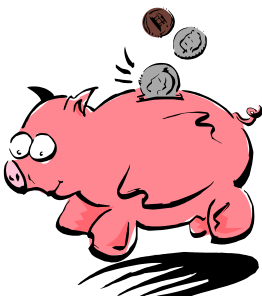
*Erfolgt der Eigentumsübergang auf dem Wege einer Zwangsversteigerung, so hat der Erwerber ein Sonderkündigungsrecht und kann mit der gesetzlichen Frist von 3 Monaten zum nächstmöglichen Termin kündigen.*

## 6. Modernisierung

Oftmals wechseln ältere Häuser gerade deshalb den Eigentümer, weil der alte Eigentümer, aus welchen Gründen auch immer, nicht mehr in der Lage ist, für eine ordnungsgemäße Instandhaltung zu sorgen. Der neue Eigentümer will sein Haus dann meist zunächst einmal gründlich modernisieren, Bäder, moderne Heizungen, neue Fenster einbauen. Für höheren Komfort kann er dann auch eine höhere Miete verlangen. Diese Modernisierungsmaßnahmen muss der Mieter grundsätzlich dulden. Er hat jedoch, wie bei allen Modernisierungsmaßnahmen, Widerspruchs- und Sonderkündigungsrechte und kann darauf bestehen, dass jede Modernisierungsmaßnahme mindestens drei Monate vor ihrem Beginn durch den Vermieter detailliert schriftlich angekündigt wird.



**Achtung: Wegen einer geplanten Modernisierung darf dem Mieter niemals gekündigt werden!**



## 7. Kautions

Der Erwerber tritt in alle Rechte und Pflichten des bestehenden Mietverhältnisses ein und haftet damit auch für die Rückzahlung der Kautions, einschließlich der seit Mietbeginn angefallenen Zinsen. Der Mieter kann sich bei Beendigung des Mietverhältnisses auf jeden Fall an den Erwerber halten, selbst dann, wenn dieser die Kautions vom alten Eigentümer nicht übergeben bekommen hat. Kann der Mieter die Rückzahlung der Kautions vom Erwerber nicht erlangen, so kann der Mieter auch den alten Eigentümer in Anspruch nehmen. Vorsicht geboten ist, wenn dieser sich vom

Mieter bestätigen lassen will, dass er nach Übergabe der Kautions an den Erwerber aus der Haftung entlassen wird.

### **Kontakt über:**

**Mieterverein Dresden und Umgebung e.V., Fetscherplatz 3, 01307 Dresden**

**Telefon: 866 45-0 Fax: 866 45-11**

**E-Mail: [info@mieterverein-dresden.de](mailto:info@mieterverein-dresden.de) Internet: [www.mieterverein-dresden.de](http://www.mieterverein-dresden.de)**