

Das Merkblatt Nr. 54: Mieterrechte beim Vermieterwechsel

Wenn ein Mietshaus oder eine gemietete Wohnung in andere Hände übergeht, fühlen sich die betroffenen Mieter meist unsicher und fragen sich, was aus ihrem Mietverhältnis wird. Dies Merkblatt gibt Antwort auf die häufigsten Fragen, die mit einem Vermieterwechsel verbunden sind.

Wodurch kann es zu einem Vermieterwechsel kommen?

Die häufigsten Gründe sind: Verkauf oder Schenkung, Tod des Vermieters, Zwangsversteigerung.

Welches sind die rechtlichen Folgen eines Vermieterwechsels für den Mieter?

Tritt der Vermieterwechsel nach der Überlassung der Mietsache an den Mieter ein, gibt es für den Mieter keine nennenswerten Auswirkungen, weder was den Bestand noch was die wesentlichen Inhalte des Mietvertrages angeht. **Merke: Der Mietvertrag geht mit allen Rechten und Pflichten auf den neuen Vermieter über.** So muss der Mieter beispielsweise die Miete an den neuen Vermieter zahlen. Dafür ist es wichtig zu wissen:

Wann tritt der Vermieterwechsel ein?

- 1) bei Verkauf oder Schenkung: mit "Auflassung" (das ist die Einigung über die Eigentums-Übertragung) und Eintragung des Erwerbers im Grundbuch (der Mieter hat ein gesetzliches Grundbuch-Einsichtsrecht);
- 2) im Erbfall mit dem Tod des Vermieters;
- 3) im Fall der Zwangsversteigerung mit Verkündung des Zuschlagsbeschlusses, die dem Mieter durch das Amtsgericht mitgeteilt wird.

Wie wirkt sich der Vermieterwechsel aus?

1. Mietzahlung

Jedenfalls eine wesentliche rechtliche Auswirkung hat der Vermieterwechsel für den Mieter: Er muss die Miete ab dem Zeitpunkt des Vermieterwechsels dem neuen Vermieter zahlen. Dieser wird sich in der Regel beim Mieter melden und ihm etwa die neue Bankverbindung aufgeben. Da der Mieter den Eigentumsübergang meist nicht kontrollieren kann, sollte er ihn sich schriftlich belegen lassen. Dazu genügt eine Bescheinigung des bisherigen Vermieters oder die Vorlage eines Grundbuchauszugs, aus dem sich Eintragung des neuen Eigentümers ergibt.

Oft wird dem Grundstückskäufer durch den Kaufvertrag das Recht zugestanden, die Mieten schon vor der Grundbucheintragung zu vereinnahmen. Auch dies sollte man sich vom bisherigen Eigentümer schriftlich bestätigen lassen. Statt einer Bestätigung des Vor-Eigentümers genügt seine entsprechende Bevollmächtigung des Käufers, die dem Mieter natürlich vorgelegt werden muss, und zwar im Original!

Wichtig: Bei Unsicherheiten darüber, an wen und ab wann die Miete nach Vermieterwechsel zu zahlen ist, sollten Sie den Mieterverein befragen. Dies gilt zumal dann, wenn das Haus oder die Wohnung vererbt wurde.

Sonderfall: Gegenansprüche des Mieters

Hat der Mieter Gegenansprüche gegenüber dem früheren Vermieter (z.B. aus einer Mietvorauszahlung oder auf Schadensersatz), so kann er diese dem neuen Vermieter nur sehr eingeschränkt entgegenhalten. Der Mieterverein sollte unbedingt befragt werden!

2. Wer zahlt die Kautions zurück?

Der neue Vermieter muss die Kautions zurückzahlen, und zwar auch dann, wenn er sie vom Voreigentümer nicht erhalten hat. Dies gilt allerdings nur, wenn der Vermieterwechsel seit dem Inkrafttreten der Mietrechtsreform (1. September 2001) stattgefunden hat. Kann der Mieter die Kautions vom neuen Vermieter nicht erlangen, so bleibt der bisherige Vermieter zur Rückgewähr verpflichtet.

Selbstverständlich hat der Grundstückserwerber die Mietsicherheit, sobald sie ihm vom alten Eigentümer übergeben wurde, in der gesetzlich vorgeschriebenen Weise anzulegen (siehe hierzu das Merkblatt Nr. 6).

Steht das Haus oder die Wohnung unter **Zwangsverwaltung**, so muss der Zwangsverwalter die Kautions nach Mietende zurückzahlen, und zwar unabhängig davon, ob er sie vom Vermieter erhalten hatte (BGH, VIII ZR 330/03, Urteil vom 9.3.1995, WuM 2005, 460). Auch schon während des bestehenden Mietverhältnisses muss er die Kautions in der gesetzlich vorgesehenen Weise anlegen (BGH, VIII ZR 184/08, Urteil vom 11.03.2009).

3. Kann der neue Eigentümer kündigen?

Zunächst muss der neue Eigentümer erst einmal im Grundbuch eingetragen sein oder - bei einer Zwangsversteigerung - den Zuschlagbeschluss vorlegen können. Bis dahin kann er nicht kündigen. Eine trotzdem erklärte Kündigung ist wirkungslos - es sei denn, sie erfolgte mit einer Vollmacht des bisherigen Eigentümers.

Wenn der neue Vermieter das Mietverhältnis beenden möchte, so benötigt er dafür, wie jeder Vermieter, einen gesetzlichen Kündigungsgrund ("berechtigtes Interesse"). Hier kommt insbesondere

eine **Eigenbedarfskündigung** in Betracht, zumal das Gesetz den Erwerb einer vermieteten Wohnung zu Eigenbedarfszwecken zulässt. Auch eine Kündigung zwecks angemessener wirtschaftlicher Verwertung des Mietobjekts ist denkbar. **Wichtig:** Auch wer eine Wohnung bzw. ein Haus ersteigert, braucht für eine Kündigung einen Kündigungsgrund.

Sonderfall Eigentumswohnung:

Da ein „gekaufter Eigenbedarf“ besonders bei vermieteten Eigentumswohnungen häufig vorkommt, hat der Gesetzgeber dem Mieter, dessen Wohnung während seiner Mietzeit in Wohnungseigentum umgewandelt wird, über die normalen Kündigungsfristen hinaus besondere Schutzfristen von drei bis zehn Jahren eingeräumt, in denen ihm nicht wegen Eigenbedarfs oder mangelnder wirtschaftlicher Verwertbarkeit gekündigt werden kann; in Hamburg gilt zur Zeit eine Verordnung mit einer entsprechenden Schutzfrist von zehn Jahren zugunsten des Mieters. **Achtung:** Die Schutzfrist gilt nicht, wenn die Wohnung bei Anmietung bereits eine Eigentumswohnung war.

Außerdem gewährt das Gesetz dem von „Umwandlung“ betroffenen Mieter ein Vorkaufsrecht an der von ihm gemieteten Wohnung (gilt aber nur beim ersten Verkauf nach Umwandlung; Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts: zwei Monate nach Kenntnis des Kaufvertrages). – *Siehe zu diesem Thema unser Merkblatt Nr. 4 „Umwandlung in Wohnungseigentum“*

Eine **Verwertungskündigung** des neuen Vermieters zum Zwecke des gewinnträchtigen Weiterverkaufs oder eines Abrisses des Gebäudes mit anschließendem Neubau wird in der Regel daran scheitern, dass der Käufer im Hinblick auf die geringere Rentabilität des alten Gebäudes einen entsprechend niedrigeren Kaufpreis zahlt und ihm demzufolge aus der geringen Rentabilität des Gebäudes kein erheblicher Nachteil entsteht. Dies kann laut BGH aber ausnahmsweise anders sein, wenn das alte Gebäude ohnehin grundlegend sanierungsbedürftig ist und auch die Sanierung nur bei Kündigung des Mietverhältnisses zu realisieren wäre (BGH VIII ZR 7/08, Urteil vom 28.1.2009).

Sonderfall: Kündigung vor Eigentumswechsel

Eine bereits wirksam ausgesprochene Kündigung des bisherigen Vermieters bleibt grundsätzlich wirksam, wenn nicht mit dem Vermieterwechsel zusammen der Kündigungsgrund selbst entfällt (z.B. beim Eigenbedarf). Zweifelhaft und streitig ist dagegen, ob der neue Vermieter eine Kündigung darauf stützen kann, dass der Mieter zu Zeiten des Vor-Vermieters Anlass zu einer Kündigung (z.B. Vertragsverstoß) gab.

Sonderfall: Tod des Vermieters

Stirbt der Vermieter, so hat auch das keinen Einfluss auf das Mietverhältnis: Es wird mit allen bestehenden Rechten und Pflichten mit den Erben fortgesetzt. Hier gibt es also - anders als beim Tod des Mieters - kein besonderes Kündigungsrecht.

4. Wer muss über die Betriebskosten abrechnen?

Für Abrechnungszeiträume (jeweils 12 Monate), die vor dem Eigentumswechsel abgelaufen waren, muss der frühere Vermieter die Abrechnung erstellen. Der neue Eigentümer ist also erst für den Abrechnungszeitraum, in den der Eigentumswechsel fiel, (und die nachfolgenden Zeiträume) zuständig. Er darf diesen Zeitraum auch nicht etwa in zwei Teile aufspalten (LG Berlin 65 S 342/04, Urt. vom 11.02.2005, GE 2005, 433). Er muss dem Mieter auch die vor dem Eigentümerwechsel geleisteten Vorauszahlungen gutschreiben, auch wenn er sie nicht vom Vor-Vermieter erhalten hat.

Sonderfall: Zwangsverwaltung

Eine weitergehende Abrechnungspflicht trifft den Zwangsverwalter. Er hat nämlich auch noch etwaige nicht abgerechnete und nicht verjährte vor seiner Bestellung liegende Abrechnungszeiträume abzurechnen, selbst wenn er die Vorauszahlungen hierfür vom Vermieter nicht erhalten hat.

5. Mängel und Mieteminderung Instandsetzungsansprüche (Mängelbeseitigung) kann der Mieter nach dem Vermieterwechsel nur gegenüber dem neuen Vermieter geltend machen. Entsprechendes gilt für Mieteminderungsrechte.

Hat der Mieter über eine Mieteminderung hinaus weitere Teile der Miete als Druckmittel einbehalten ("**Zurückbehaltungsrecht**"), so muss er diese an den bisherigen Eigentümer auszahlen. Wenn der neue Eigentümer den Mangel nicht beseitigt, kann der Mieter mit dem vorläufigen Einbehalt aufs Neue beginnen, was er aber erst nach vorheriger Anzeige tun sollte.

Hat der Mangel bereits vor dem Vermieterwechsel beim Mieter einen **Schaden** verursacht, so haftet der bisherige Vermieter; tritt der Schaden erst nach dem Vermieterwechsel ein, so haftet der neue Vermieter, auch wenn ihn kein eigenes Verschulden trifft (streitig).

6. Mieterhöhungsrecht des Vermieters

Eine Mieterhöhung kann grundsätzlich nur derjenige geltend machen, der zur Zeit der Mieterhöhungserklärung (noch bzw. schon) Vermieter ist. Da bei Vermieterwechsel infolge Verkaufs zwischen dem Kaufvertrag und der Eintragung des Erwerbers im Grundbuch eine gewisse Zeit vergeht, kann der bisherige Vermieter den zukünftigen Vermieter schon vor dessen Eintragung im Grundbuch bevollmächtigen, eine Mieterhöhung zu verlangen (so, wie dies oben bereits für die Vereinnahmung der Mieten geschildert wurde.). Wegen einer vor dem Vermieterwechsel erfolgten Modernisierung des Mietobjekts kann nach dem Vermieterwechsel der neue Vermieter den Modernisierungszuschlag dem Mieter gegenüber geltend machen.

7. Vorkaufsrecht

Ein allgemeines Vorkaufsrecht des Mieters beim Eigentümerwechsel gibt es nicht. Nur bei der Umwandlung einer vermieteten Wohnung in Wohnungseigentum hat der Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht, siehe oben Ziff. 3 (Sonderfall Eigentumswohnung).

8. Besichtigungsrecht:

Beabsichtigt der Vermieter, das Haus bzw. die Wohnung zu veräußern, so hat er das Recht, die Wohnung zusammen mit Kaufinteressenten zu besichtigen. Zu den Einzelheiten siehe das Merkblatt Nr. 3. Wenn der Verkauf (oder die Zwangsversteigerung) ohne vorherige Besichtigung erfolgt ist, hat der Erwerber/Ersteher das Recht, das Objekt im Rahmen einer Besichtigung "kennenzulernen". Das gilt auch für Erben des Vermieters.

10. Sonderfall: Beendigung des Hauptmietverhältnisses bei gewerblicher Zwischenvermietung (Zwischenmieter scheidet aus, Untermieter wird Hauptmieter).

Diese Art von Vermieterwechsel hat keine große praktische Bedeutung mehr und wird daher hier nicht weiter vorgestellt. In einem solchen Fall ist ohnehin eine Beratung beim Mieterverein zu empfehlen.

Siehe auch die Merkblätter Nr. 3: „Meine Wohnung wird verkauft – was nun?“ und Nr. 28: „10 Tipps gegen Spekulanten“