



VERKAUFT

Mieter/innen fragen – wir antworten

Fragen und Antworten zum Eigentümerwechsel

Von Rechtsanwalt Hagen Richter

Wohnhäuser werden nicht nur von sogenannten Investoren als Ware betrachtet und auch als solche gehandelt. Dementsprechend kommt es häufig vor, dass Mietshäuser die Eigentümer wechseln. Mieter/innen müssen sich daher darauf einstellen, dass sie sich im Laufe des Mietverhältnisses wechselnden Eigentümern gegenübersehen. Für sie stellen sich bei jedem Eigentumswechsel erneut die gleichen Fragen: An wen zahle ich meine Miete? Wer ist nun für die Beseitigung von Mängeln verantwortlich? Wer zahlt im Falle der Kündigung der Wohnung die Kautions zurück? Zahle ich eine Betriebs- oder Heizkostennachzahlung an den neuen oder alten Vermieter? Wer zahlt mein Guthaben zurück? Die nachfolgenden Antworten auf wiederkehrende Fragen helfen Ihnen dabei, sich richtig zu verhalten!

Was bedeutet ein Eigentumsübergang für mein Mietverhältnis?

Ein Eigentumswechsel hat auf das Bestehen Ihres Mietvertrags rechtlich keine Auswirkungen, denn es gilt der gesetzliche

Grundsatz: Kauf bricht nicht Miete. Das bedeutet, dass der neue Eigentümer in die Rechte und Pflichten des vorherigen Vermieters voll eintritt. Der neue Eigentümer ist damit zwar Ihr neuer Vermieter, aber am Inhalt Ihres Mietvertrags ändert sich nichts.

Ich verstehe, dass der genaue Zeitpunkt des Eigentumsübergangs wichtig ist, da ab dann der neue Vermieter in die



Foto: Matthias Coers

Rechtsanwalt Hagen Richter berät in der Beratungsstelle Schöneberg, Kurfürstenstraße.

Rechte und Pflichten eintritt. Wann und wie erfolgt der Eigentumsübergang eines Mietshauses?

Für sämtliche Immobilien gibt es ein sogenanntes Grundbuch, das den aktuellen Eigentümer rechtssicher ausweist. Der entscheidende Zeitpunkt des Eigentumsübergangs liegt daher in der Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch. Grundbücher werden vom Grundbuchamt beim Amtsgericht geführt. Unter dem folgenden Link können Sie ermitteln, welches Grundbuchamt für Ihr Mietshaus zuständig ist: www.berlin.de/gerichte/_assets/was-moechten-sie-erledigen/zustaendigkeit-in-grundbuchsachen.pdf

Was ist die größte Gefahr für mein Mietverhältnis im Falle eines Eigentumsübergangs?

Es kommt häufig vor, dass die Miete fehlerhaft weiter an den alten Vermieter statt an den neuen gezahlt wird – etwa, weil die Änderung der Kontodaten des Dauer- oder Überweisungsauftrags versäumt worden ist. Überschreitet der Mietrückstand dann eine Monatsmiete, berechtigt dies den Vermieter dazu, zu kündigen. Kann der

Vermieter dann nachweisen, dass er den Eigentumswechsel korrekt angezeigt und die neue Kontoverbindung mitgeteilt hat, kann die Kündigung wirksam sein. Eine andere Gefahr kann darin liegen, dass Ihre Wohnung eine Eigentumswohnung ist und Ihr neuer Vermieter Eigenbedarf geltend machen möchte. Im Falle einer Eigenbedarfskündigung lassen Sie sich rasch von uns beraten.

Wer benachrichtigt mich über den Eigentümerwechsel und wie sollte ein Eigentumsübergang im Idealfall ablaufen?

Idealerweise werden Mieter/innen vom alten Eigentümer darüber informiert, dass ein Eigentumswechsel stattfindet und wer der neue Vermieter ist. Diese Mitteilung sollte durch einen Grundbuchauszug belegt werden, sodass Sie die Eintragung des neuen Eigentümers in das Grundbuch nachvollziehen können. Zugleich sollte ein solches Schreiben enthalten, ab wann die Mietzahlungen an den neuen Eigentümer gehen. Der neue Eigentümer sollte mitteilen, ob die bisherige Verwaltung weiterhin zuständig ist oder welche andere Verwaltung bevollmächtigt wurde. Zudem muss er darüber informieren, auf welches Konto die Miete fortan zu zahlen ist. Mit diesen Informationen können Sie sicher sein, dass der Eigentumswechsel tatsächlich echt ist und wissen, an wen und auf welches Konto Sie Ihre Mietzahlung zu leisten haben.

Warum ist es so wichtig, dass mir ein Grundbuchauszug vorgelegt wird?

Es kam in den letzten Jahren vor, dass Mieter/innen falsche, betrügerische Schreiben erhalten haben, die einen Eigentumsübergang behaupteten, obwohl dieser tatsächlich gar nicht stattgefunden hatte. Die Mieter/innen zahlten die Miete an den vermeintlich neuen Vermieter. Es ist daher besonders wichtig, dass der Eigentumsübergang vom neuen Vermieter mittels eines Grundbuchauszugs nachgewiesen wird. In Zweifelsfällen sollten Sie beim zuständigen Amtsgericht nachfragen, ob tatsächlich ein neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden ist.

Was kann ich tun, wenn mir kein Grundbuchauszug vom angeblich neuen Vermieter vorgelegt wird?

Wenn Sie trotz Aufforderung zum Nachweis des Eigentümerwechsels keinen Grundbuchauszug vom neuen Vermieter erhalten, sollten Sie selbst das Grundbuch einsehen. Einsicht erhält nur, wer ein be-

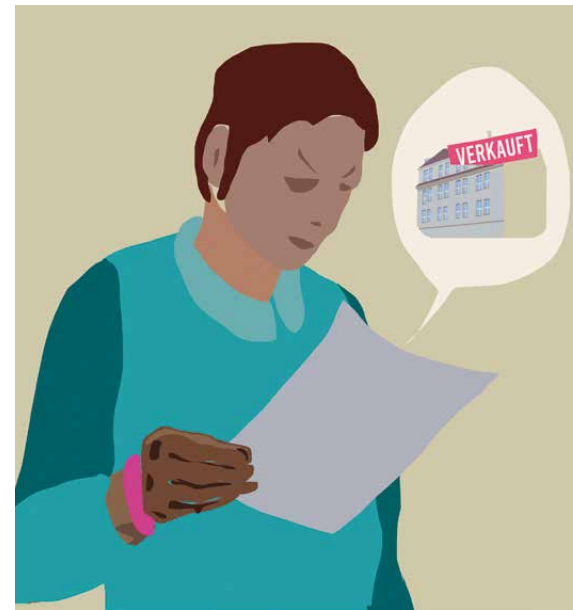
rechtigtes Interesse nachweisen kann. Dazu genügt jedoch bereits, dass Sie ermitteln möchten, wer der tatsächliche Vermieter ist. Zur Einsichtnahme müssen Sie einen Antrag stellen. Diesen können Sie mündlich direkt beim Grundbuchamt stellen. Dabei müssen Sie Ihr berechtigtes Interesse erläutern. Nehmen Sie Ihren Personalausweis, eine Kopie des Schreibens zum angeblichen Eigentümerwechsel sowie Ihren Mietvertrag in Kopie mit und legen die Unterlagen zur Begründung des berechtigten Interesses an der Einsichtnahme vor. Wenn Sie den Antrag schriftlich stellen, muss der Antrag formuliert („Ich beantrage die Einsichtnahme in das Grundbuch zur Liegenschaft ...“) und das berechtigte Interesse unter Vorlage der genannten Dokumente begründet werden. Sie erhalten dann einen Termin zur Einsichtnahme. Da Sie das Grundbuch ohnehin nur vor Ort beim Grundbuchamt einsehen können, empfiehlt es sich, den Antrag mündlich direkt bei der Behörde zu stellen. Die Einsichtnahme ist kostenfrei. Für die Anfertigung von Kopien entstehen Kosten.

Wie entnehme ich dem Grundbuch die für mich wichtigen Informationen?

Grundbücher sind in drei sogenannte Abteilungen untergliedert. Es ist ausreichend, wenn Sie die Einsicht auf die Abteilung 1 des Grundbuchs beschränken, denn dort sind die Eigentümer namentlich eingetragen. Wenn also der neue Vermieter tatsächlich in Abteilung 1 genannt ist, liegt ein Eigentumsübergang vor. Nunmehr wissen Sie sicher, wer Ihr neuer Vermieter ist.

Der angebliche neue Vermieter meint, dass die Miete nun an ihn zu zahlen ist, obwohl er noch gar nicht im Grundbuch steht. Gibt es Ausnahmen von dem Grundsatz, dass die Miete an den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer/Vermieter zu zahlen ist?

Ja, es gibt einige Ausnahmen. Aber im Regelfall ist die Miete an den im Grundbuch eingetragenen Vermieter zu zahlen. Der Verkäufer des Wohnhauses – also der bisherige Vermieter – kann seine Ansprüche auf die Mieteinnahmen jedoch bereits vor der Eintragung in das Grundbuch an den Erwerber – also den künftigen Vermieter – abtreten oder diesen bevollmächtigen, seine Rechte aus dem Mietvertrag bereits vor dem Eigentumsübergang wahrzunehmen. Das ist Ihnen gegenüber in geeigneter Weise – etwa durch Vorlage einer Abtretungsurkunde – nachzuweisen. Auch im Falle der Zwangsversteigerung



Auch wenn der neue Eigentümer noch nicht im Grundbuch eingetragen ist, kann der alte Vermieter seine Ansprüche auf die Miete an den neuen Vermieter abtreten, bevor dieser als neuer Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wird. Dies muss er den Mieter/innen gegenüber nachweisen.

Ihres Wohnhauses gelten Abweichungen. Bei einer Zwangsversteigerung wird der Erwerber bereits mit dem sogenannten Zuschlag Eigentümer und damit Vermieter; der Beschluss ist als Nachweis ausreichend. Ebenso gibt es Abweichungen, wenn Ihr Vermieter verstorben ist. Bei einem Eigentumsübergang durch Erbschaft werden die Erben sofort Eigentümer/Vermieter, hier genügt die Vorlage eines Erbscheins bzw. eines notariell eröffneten Testaments. Sollte eine dieser Konstellationen in Ihrem Fall vorliegen, lassen Sie sich unverzüglich von uns beraten.

An wen zahle ich aber die Miete, wenn die Eigentumsverhältnisse unklar sind, weil der alte Vermieter nicht mehr berechtigt ist und der neue Vermieter seine Berechtigung noch nicht nachgewiesen hat?

In diesen Fällen kann die Miete beim zuständigen Amtsgericht hinterlegt werden. Dadurch vermeiden Sie es auf sichere Weise, in Mietrückstand zu geraten. Liegt ein solcher Fall bei Ihnen vor, lassen Sie sich unbedingt schnell von uns beraten.

Wer ist für die Beseitigung von Mängeln zuständig?

Wenn Sie einen Mangel angezeigt haben und die Instandsetzung beim Übergang des Eigentums noch nicht erfolgte, ist nunmehr der neue Vermieter für die Mängelbeseitigung zuständig. Sie müssen den



Sollten Sie vor einem Eigentümerwechsel einen Mangel angezeigt haben, der nicht behoben wurde, geht die Verpflichtung zur Behebung des Mangels automatisch an den neuen Eigentümer über. Trotzdem ist es ratsam, diesem den Mangel erneut anzuzeigen.

Mangel nicht noch einmal anzeigen, ich rate jedoch dazu. Mit dem Eigentümerverswerb des neuen Vermieters geht in der Regel auch die Mieterakte auf ihn über, sodass er Kenntnis von sämtlichen Vorgängen hat, die in der Vergangenheit liegen. Wechselt mit dem Eigentümer zugleich auch die Hausverwaltung, empfiehlt es sich, Mangelanzeige und Aufforderung zur Mangelbeseitigung zu wiederholen. Eventuelle Minderungsansprüche, welche automatisch mit der Anzeige von Mängeln entstehen, machen Sie nach dem Eigentumsübergang gegenüber dem neuen Vermieter geltend.

Eine bereits vom alten Vermieter bestätigte Minderungsquote gilt auch gegenüber dem neuen Eigentümer.

Eine Besonderheit besteht bei bereits fälligen Ansprüchen auf Aufwendungsersatz sowie Schadensersatz. Aufwendungsersatzansprüche können entstehen, wenn Sie beispielsweise nach vorheriger Absprache Arbeiten an der Wohnung vornehmen ließen und mit dem früheren Vermieter vereinbart war, dass Sie dafür einen Geldbetrag erhalten. Lassen Sie sich zu dieser komplizierten Problematik unbedingt beraten.

Was ist mit meiner Kautionsrückzahlung im Falle meines Auszugs verantwortlich – der neue oder der alte Vermieter?

Im Jahr 2001 wurde die Rückgabe der Kautionsrückzahlung im Zuge einer Gesetzesreform zu Gunsten der Mieter vereinfacht. Sofern Ihr

Mietvertrag nach dem 1. September 2001 geschlossen worden ist, schuldet die Rückgabe der Mietsicherheit zuzüglich Zinsen grundsätzlich derjenige, der zum Zeitpunkt der Wohnungsrückgabe Vermieter ist. Das gilt sogar dann, wenn dem neuen Vermieter die Kautionsrückzahlung vom früheren Eigentümer nicht übergeben wurde.

Sofern Ihr Mietvertrag vor dem 1. September 2001 geschlossen worden ist, schuldet der neue Vermieter die Rückgabe der Kautionsrückzahlung nur dann, wenn er sie auch vom Verkäufer, also vom früheren Vermieter, übernommen oder sich diesem gegenüber zur Auszahlung der Kautionsrückzahlung verpflichtet hat. Ansonsten muss man sich hier an den alten Vermieter halten. Verlangt der alte Vermieter die Rücknahme der zu Vertragsbeginn geleisteten Kautionsrückzahlung und die erneute Leistung an den neuen Vermieter, lassen Sie sich unverzüglich von uns beraten.

Wie verhalte ich mich, wenn der neue Vermieter meine Wohnung besichtigen oder gar vermessen möchte?

Es kommt häufig vor, dass bei einem Vermieterwechsel Besichtigungen stattfinden oder sogar die Größe der Wohnung neu bestimmt werden soll. Das kann vor oder nach dem Erwerb des Wohnhauses durch den neuen Eigentümer der Fall sein. In gewissem Umfang hat der Vermieter oder ein von ihm bestimmter Vertreter einen Anspruch auf die Besichtigung, wenn ein sachlicher Grund dafür vorliegt. Der Verkauf des Wohnhauses oder der Wohnung ist ein solcher Fall und Sie müssen den



Beim Verkauf eines Wohnhauses hat der neue Vermieter Anspruch auf die Besichtigung der Wohnungen, aber er ist verpflichtet, Besuche rechtzeitig und schriftlich bei den Mieter/innen anzumelden.

Zutritt gewähren. Jedoch ist der Vermieter verpflichtet, Besuche rechtzeitig und schriftlich bei Ihnen anzumelden. Rechtzeitig heißt: mindestens einen Tag bzw. zwei Tage vorher, wenn Sie berufstätig sind, drei bis vier Tage vorher. Nur der aktuelle Vermieter oder ein von ihm Bevollmächtigter dürfen Ihnen einen Besuch zur Wohnungsbesichtigung ankündigen. Der künftige Eigentümer, der noch nicht ihr Vermieter ist, hat kein Zutrittsrecht. Wenn Handwerker, Architekten, Makler oder Kaufinteressenten sich selbst ankündigen, sind Sie nicht verpflichtet, diesen Personen Zutritt zu Ihrer Wohnung zu gewähren. Ebenso wenig müssen Sie den vom Vermieter vorgeschlagenen Termin akzeptieren, wenn dieser unpassend ist. Unterbreiten Sie dann schriftlich zwei bis drei Ausweichtermine, die innerhalb der nächsten Tage liegen.

Auch die Gestattung der Vermessung der Wohnung kann der Vermieter verlangen, hinsichtlich der Durchführung der Vermessung mittels digitaler Scanner besteht möglicherweise jedoch ein Widerspruchsrecht. Lassen Sie sich hierzu bei uns beraten.

Zahle ich eine Betriebs- oder Heizkostennachzahlung an den neuen oder alten Eigentümer? Wer zahlt Guthaben einer Betriebs- oder Heizkostenabrechnung an mich zurück?

Bei einem Vermieterwechsel muss der alte Vermieter für die Zeiträume abrechnen, die bis zum Eigentumsübergang beendet sind. Es kann also sein, dass Sie seit fast einem Jahr einen neuen Vermieter haben und plötzlich Ihr alter Vermieter die Betriebs- oder Heizkostenabrechnung des Vorjahres abrechnet. In dem Fall wären Nachzahlungen an den alten Vermieter zu leisten und Rückforderungsansprüche aus einem Guthaben gegen diesen geltend zu machen.

Nur dann, wenn sich der neue Vermieter gegenüber dem Verkäufer verpflichtet, die Abrechnung auch für den bereits abgeschlossenen Abrechnungszeitraum vorzunehmen, ist er dazu verpflichtet.

Tritt der neue Eigentümer während der laufenden Abrechnungsperiode – in der Regel das Kalenderjahr – in das Mietverhältnis ein, muss er über den gesamten Abrechnungszeitraum abrechnen und bei der Abrechnung auch alle bis dahin gezahlten Vorschüsse berücksichtigen. In diesem Fall wären Nachzahlungen an den neuen Vermieter zu leisten, der seinerseits dann aber auch das Guthaben an Sie auszahlen muss.