

# Eigentümer- und Vermieterwechsel

27 1/02

Verkauft ein Eigentümer sein Haus oder seine Eigentumswohnung oder geht das Eigentum daran auf andere Weise auf einen Erwerber über (durch Konkurs, Zwangsversteigerung, Schenkung oder Erbgang), so tritt der Erwerber anstelle des bisherigen Haus- oder Wohnungseigentümers auch in die Rechte und Pflichten aus dem schon bestehenden Mietverhältnis ein.

## Kauf bricht nicht Miete

In § 566 BGB ist der Rechtsgrundsatz "Kauf bricht nicht Miete" ausdrücklich geregelt worden. Der Erwerber (beziehungsweise der Ersteher in der Zwangsversteigerung oder der Erbe des Eigentümers) ist an den Mietvertrag, so wie er vorliegt, gebunden und kann den Mieter auch nicht zwingen, einen neuen Mietvertrag, eventuell mit veränderten, für den Mieter ungünstigeren Konditionen, abzuschließen. Auch wenn der „Neue“ meint, der Mietvertrag müsse auf seinen Namen „umgeschrieben“ werden und bei dieser Gelegenheit sollte der Mietvertrag auch gleich „aktualisiert“ werden, einen Anspruch hierauf hat er nicht. Wird das Haus oder eine Wohnung verkauft, tritt der Käufer anstelle des bisherigen Vermieters in alle abgeschlossenen Mietverträge ein. Mit allen Rechten und Pflichten. So steht es im Gesetz (§ 566 BGB). Kein Mieter muss sich auf einen neuen - schlechteren - Mietvertrag einlassen. Selbst dann nicht, wenn bisher nur ein mündlicher Mietvertrag bestand.

## ➔ Vorsicht bei Vermieterbesuchen!

Nur Ihr derzeitiger Vermieter darf Ihnen „Besuche“ ankündigen! Wenn Sie überhaupt jemanden zur Wohnungsbesichtigung oder zum Ausmessen hereinlassen, bestehen Sie auf einer schriftlichen Voranmeldung mehrere Tage im voraus durch den derzeitigen Eigentümer/Vermieter - und nicht etwa durch den „Neuen“, Makler, Baufachleute etc. selber. Näheres zu diesem Thema enthält unser Info Nr. 164.

## ➔ Keine Verhandlungen an der Haustür!

Manch ein Erwerber versucht sein Glück auch mit Überredung und Überrumpelung an der Haustür - z.B., wenn er Ihre Unterschrift für eine Mieterhöhung oder für Baumaßnahmen haben will. Nichts ist aber so eilig, dass Sie sich nicht erst beraten lassen können. Sie können sich sehr einfach vor Belästigung und Überrumpelung schützen, indem Sie Ihrem Vermieter mündlich oder schriftlich erklären: „Wenn Sie etwas von mir wollen, teilen Sie mir das bitte schriftlich mit!“

## ➔ Mietunterlagen ordnen!

Sie sollten in einem Ordner alle Mietunterlagen chronologisch sammeln - angefangen von der Kopie des Mietvertrags über jeden Briefwechsel und jede Mieterhöhung sowie ggf. Protokolle, Fotos und Zeugenaussagen. Bei allen wichtigen Schreiben müssen Sie den Zugang beweisen können, entweder durch Einschreiben mit Rückschein oder persönliche Empfangsbestätigung.

## ➔ Gemeinsam handeln!

Wenn Informationen und Rechtsauskünfte im Haus verbreitet und besprochen werden, stehen Sie stärker da und können nicht gegeneinander ausgespielt werden.

## ➔ Hausversammlung abhalten!

Sie sollten sich möglichst schnell mit Ihren Nachbarn im Hause zusammentun und sich informieren. Der Berliner Mieterverein e.V. unterstützt Sie dabei gerne.

## Auch mündliche Verträge sind gültig

Das Mietverhältnis geht grundsätzlich mit allen Rechten und Pflichten auf den Erwerber über, ohne dass es darauf ankommt, ob der Erwerber das Bestehen oder den Inhalt des Mietvertrages kannte. Das gilt auch für mündliche Abreden und erteilte Erlaubnisse, zum Beispiel zu Umbaumaßnahmen oder zur Unter Vermietung ebenso wie für nachträgliche (unter Umständen ebenfalls nur mündliche) Änderungen des Mietverhältnisses. Kommt



es etwa nach einem Vermieterwechsel zu einem Streit über bestehende Rechte oder Pflichten des Vermieters, muss der Mieter lediglich das Zustandekommen einer mündlichen Absprache mit dem früheren Eigentümer beweisen können.

☞ Wenn Sie mit dem alten Eigentümer mündliche Vereinbarungen getroffen haben, so sollten Sie zusammen mit eventuellen Zeugen in einem Protokoll Zeit, Ort und Inhalt der Absprache festhalten.

Der neue Eigentümer kann den Mieter nicht darauf verweisen, dass etwa eine Erlaubnis nicht schriftlich vorliegt oder ihm vom früheren Eigentümer nicht mitgeteilt worden ist. Es muss sich dabei aber immer um Pflichten aus dem Mietvertrag handeln, die auch als „miettypisch“ angesehen werden können. Hierzu gehören etwa vereinbarte Konkurrenzverbote bei Gewerbemietern oder vereinbarte Mieterdarlehen, wenn es sich um Aufbaudarlehen handelt und der Darlehensvertrag mit dem Mietvertrag zumindest wirtschaftlich eine Einheit bildet. Rechtlich selbständige Nebenabreden – das sind Absprachen, die den Mietvertrag nicht direkt betreffen – gehen ebensowenig auf den Erwerber über wie Verpflichtungen des Vermieters gegenüber Dritten, selbst wenn sie sich auf den Mietvertrag beziehen.

## Mietzahlung

Da die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag auf den Erwerber kraft Gesetzes übergehen, muss der Mieter an sich auch von einem Eigentümerwechsel nicht informiert werden. Dann muss es allerdings der Erwerber unter Umständen auch hinnehmen, wenn der Mieter die Miete aus Unkenntnis weiterhin an den alten Vermieter zahlt. Wird der Mieter jedoch vom Eigentumswechsel in Kenntnis gesetzt, wird er von den Mietzahlungen an den Erwerber nur für den laufenden Monat befreit, wenn er dafür die Miete an den Voreigentümer gezahlt hat. Erlangt der Mieter die Kenntnis nach dem fünfzehnten Tag des Monats, so gilt dies auch noch für die Miete für den folgenden Kalendermonat (§ 566 c BGB). Zahlt der Mieter trotz entsprechender Information weiterhin an den frühe-

ren Vermieter, wird er gegenüber dem neuen Eigentümer nicht von seiner Mietzahlungspflicht befreit.

Wer auf die bloße Mitteilung, „Ich bin der neue Eigentümer“, die Miete auf das Konto des „Neuen“ überweist. Läuft Gefahr, die Miete zusätzlich noch einmal an den alten Vermieter zahlen zu müssen. Der „Neue“ darf erst dann die Miete kassieren, wenn der Haus- oder Wohnungsverkauf im Grundbuch eingetragen ist. Solange er als Käufer nur einen notariellen Kaufvertrag vorweisen kann, ist er noch nicht Eigentümer. Anders aber bei einer Zwangsversteigerung. Hier wird der „Neue“ mit Zuschlag Eigentümer und Vermieter und hat Anspruch auf die Miete. Die Änderung im Grundbuch erfolgt später. Ähnlich, wenn der bisherige Vermieter stirbt. Die Erben rücken sofort in die Eigentümer-/Vermieterstellung.

Der „Neue“ muss seine Berechtigung zum Beispiel durch einen Grundbuchauszug, Zuschlagbeschluss oder Erbschein nachweisen. Es reicht aber auch aus, wenn der alte Eigentümer die Mieter schriftlich auffordert, ab sofort an den „Neuen“ zu zahlen.

## Mieterhöhung

Der „Neue“ darf die Miete nur insoweit erhöhen, wie es auch der alte Vermieter gedurft hätte. Voraussetzung ist also zum Beispiel, dass die Miete mindestens ein Jahr unverändert war, die Kappungsgrenze eingehalten wird und die Vergleichsmiete nicht überschritten wird. *Einzelheiten zur Mieterhöhung im preisfreien Wohnungsbau enthalten unsere Infos Nr. 19 und Nr. 20.*

## Betriebskosten

Zu Problemen kommt es schließlich häufig auch dann, wenn über Betriebskostenvorschüsse oder über Heizkostenvorschüsse abgerechnet werden muss.

Der Erwerber des Grundstücks kommt als neuer Vermieter dann ins Spiel, wenn er während der laufenden Abrechnungsperiode in das Mietverhältnis eintritt. Dann geht die Verpflichtung zur Rechnungslegung und Auszahlung eventueller Guthaben für die gesamte Abrechnungsperiode auf ihn über.





Keineswegs ist es so, dass Veräußerer und Erwerber lediglich jeweils anteilig für die Zeit ihres Eigentums abzurechnen haben. Nach überwiegender Ansicht hat der Erwerber sämtliche Vorauszahlungen des Mieters in der Abrechnung zu berücksichtigen und nicht nur diejenigen, die an ihn selbst gezahlt wurden (vgl. BGH WM 00, 609). Jedenfalls kann sich der Erwerber gegenüber seinen Mieters der Abrechnungsverpflichtung nicht mit Erfolg unter Hinweis auf „technische Schwierigkeiten“ entziehen. Des Weiteren kann der Erwerber gegenüber den Mieters nicht einwenden, dass er für einen Teil, der Abrechnungsperiode keine Vorschüsse erhalten habe (LG Berlin ZMR 90, 218). Dies ist allein eine Frage des Ausgleichs im Innenverhältnis zwischen Veräußerer und Erwerber. Es ist Aufgabe des Grundstückskäufers, darauf zu achten, dass Vorschüsse der Mieter auf später vorzunehmende Abrechnungen beispielsweise bei der Bestimmung des Kaufpreises berücksichtigt werden (LG Berlin ZMR 90, 218).

Unzweifelhaft ist ferner, dass Ansprüche, die schon vor Eigentumsübergang entstanden sind, sich gegen den vorherigen Eigentümer richten, wenn sie nicht vom neuen Vermieter übernommen wurden. Endet also beispielsweise der Abrechnungszeitraum für eine ausstehende Abrechnung im Dezember und findet im Januar ein Eigentumswechsel statt, ist für die Vorlage der Abrechnung und für die Auszahlung hieraus möglicherweise entstehender Guthaben der frühere Eigentümer zuständig, wenn nicht ausdrücklich die entsprechenden Verpflichtungen vom neuen Eigentümer übernommen worden sind.

## Instandhaltung und Mängelbeseitigung

Der Erwerber ist als neuer Vermieter zur Erfüllung des Vertrages verpflichtet und muss deshalb dem Mieter den vertragsgemäßen Gebrauch gewähren. Das bedeutet: Der Mieter ist auch gegenüber dem neuen Vermieter bei Vorliegen entsprechender Mängel etwa zur **Mietminderung** berechtigt und kann auch, wie gegenüber dem früheren Eigentümer die Instandsetzung verlangen. *Einzelheiten zu den Mieterrechten bei Wohnungsmängeln können Sie unserem Info Nr. 12*

entnehmen. Allerdings haftet der neue Vermieter nicht für schon vor dem Eigentumsübergang entstandene Ansprüche des Mieters gegen den bisherigen Vermieter. Dies gilt insbesondere für bereits entstandene Schadensersatzansprüche oder fällige Verwendungsersatzansprüche des Mieters. Verwendungsersatzansprüche können dann entstehen, wenn der Mieter etwa mit Genehmigung des früheren Eigentümers Einbauten in der Wohnung vorgenommen hat, die deren Wert erhöht haben (zum Beispiel Ausbau des Bades, Installation einer Gasetagenheizung). Wenn nicht ausdrücklich etwas anderes mit dem früheren Vermieter vereinbart worden ist, muss der Mieter im Falle eines Eigentumswechsels seine Ersatzansprüche gegen den alten Vermieter richten (Vorsicht: **Kurze Verjährungsfrist** von sechs Monaten, beginnend mit Grundbucheintragung; vgl. § 548 BGB). Andernfalls bleibt ihm gegenüber dem neuen Eigentümer bei Beendigung des Mietverhältnisses nur ein Wegnahmerecht, das der neue Vermieter durch die Zahlung einer angemessenen Entschädigung aber abwenden kann.

## Auch der neue Vermieter muss schon bestehende Mängel beseitigen

Anders verhält es sich bei dem Ersatz von sogenannten Aufwendungen. Ist der Vermieter (nach Anzeige eines Mangels und Fristsetzung durch den Mieter) mit der Mängelbeseitigung in Verzug, so kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen und Ersatz für die erforderlichen Aufwendungen vom Vermieter verlangen. Diesen Ersatzanspruch kann der Mieter nach Eigentumsübergang auch direkt gegenüber dem Erwerber erheben, wenn der Vermieter schon bei Veräußerung des Grundstücks mit der Beseitigung von Mängeln im Verzug war. Der Mieter also muss im Falle eines Eigentümerwechsels beim Vorliegen von Wohnungsmängeln seine Mängelanzeige ebensowenig wiederholen wie schon getätigte Fristsetzungen. Ratsam ist dies nur, wenn die Hoffnung besteht, dass der neue Eigentümer seinen Verpflichtungen zur Beseitigung von Mängeln eher nachkommt als sein Vorgänger.

## Grundbuch und Grundbuchamt





In der Praxis ist es auch oftmals so, dass die Mieter über die Eigentumsverhältnisse überhaupt nicht informiert, sondern lediglich über rechtlich unbedeutende Verwalterwechsel in Kenntnis gesetzt werden. Maßgeblich für die Geltendmachung von Ansprüchen sind aber die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse. Danach richten sich nicht nur die Ansprüche des Mieters gegenüber dem Vermieter, sondern auch die Eigentümerrechte des neuen Vermieters (zum Beispiel bei Mieterhöhung oder Kündigung), da der Erwerber erst mit der Eintragung in das Grundbuch Eigentümer im rechtlichen Sinne wird.

Die Grundbücher werden bei den örtlichen Amtsgerichten geführt. In das Grundbuch eines Wohnhauses, beziehungsweise das Wohnungsgrundbuch einer Eigentumswohnung kann jeder Einsicht nehmen, der ein berechtigtes Interesse darlegen kann. Ein solches Interesse hat in der Regel jeder Mieter für sein Wohnhaus und kann dies gegenüber dem Grundbuchamt durch Vorlage des Mietvertrages nachweisen. Im Grundbuch sind neben der Person des Eigentümers auch Belastungen des Grundstücks verzeichnet. In der Praxis erhalten nachfragende Mieter nicht immer Einsicht in sämtliche Abteilungen des Grundbuchs – in jedem Falle kann jedoch die Offenlegung der im Grundbuch festgehaltenen Eigentumsverhältnisse verlangt werden. *Weitere Einzelheiten zum Grundbuch entnehmen Sie bitte unserem Info Nr. 118.*

## Kündigungsschutz

Der Kündigungsschutz bleibt trotz Vermieterwechsel bestehen. Der „Neue“ hat kein eigenständiges Kündigungsrecht. Auch er kann das Mietverhältnis nur kündigen, wenn er einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund hat, zum Beispiel Eigenbedarf, und kein Zeitmietvertrag abgeschlossen war. Auf eine Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung des früheren Eigentümers kann sich der „Neue“ nicht stützen. Ausnahme: Der Vermieter hatte Eigenbedarf für seinen Sohn geltend gemacht und dieser wird dann der neue Eigentümer.

## Kaution bei Eigentümerwechsel

