

Kündigung

Vor dem Eigentumsübergang ausgesprochene Kündigungen bleiben von dem Wechsel der Person des Vermieters unberührt. Bei **Kündigung von Wohnraum** aufgrund eines Verhaltens des Mieters vor dem Wechsel des Vermieters, können nur Kündigungsgründe herangezogen werden, die der "alte" Vermieter geltend machen kann.

Problematisch ist in diesem Zusammenhang eine **Eigenbedarfskündigung** des "alten" Vermieters.

Sonstige Ansprüche des Mieters

Aufwendungsersatzansprüche des Mieters gegen den "alten" Vermieter gehen nicht auf den "neuen" Vermieter über. Diese müssen Sie gegen den "alten" Vermieter geltend machen.

Höchstpersönliche Rechte und Pflichten des "alten" Vermieters gehen nicht auf den "neuen" Vermieter über.

Hat Ihnen Ihr "alter" Vermieter eine Art **Generalquittung** erteilt, die Ihnen bestätigt, dass er keine Ansprüche Ihnen gegenüber hat, kann dies im Hinblick auf den Wechsel der Mietpartei problematisch sein. Vertrauen Sie nicht darauf!

Ansprüche des Vermieters

Schadensersatzansprüche des "alten" Vermieters gegen den Mieter wegen einer unterbliebenen **Endrenovierung** bzw. auf **Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes** der Mietsache gehen nicht auf den "neuen" Vermieter über. Ihr "alter" Vermieter kann, wenn er zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor einem Gericht nicht mehr Ihr Vermieter ist, lediglich einen geldwerten Anspruch gegen Sie geltend machen. Er kann z. B. keine Renovierung mehr verlangen.

Sie erreichen uns:

(Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Tel. 030 / 882 30 85, Fax: 882 27 00

Zweigstellen
Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27
Sonnenallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: zentrale@mieterschutzbund-berlin.de
Internet: www.mieterschutzbund-berlin.de

Rechtsberatung für Nichtmitglieder
Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

MIETE R SCHUTZ BUND

BERLIN E. V.

Der Wechsel des Vermieters



Informationen für Mieter

MIETE R SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

Wir bieten zum Beispiel

- Prüfungen von
- Mieterhöhungen
- Kündigungen
- Betriebskosten
- sofortiger Schriftverkehr
- kostenfreie Fachberatung
- günstige Mitgliedsbeiträge
- Mietrechtsschutzversicherung

Ja, ich bin interessiert an:

- einer Mitgliedschaft
- einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

Bitte mit
45 Cent
frankieren

Mieterschutzbund Berlin e.V.
Konstanzer Straße 61
10707 Berlin

#24

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt.



Schutzgebühr 1,00 EUR

Herausgeber: Mieterschutzbund Berlin e.V., Konstanzer Str. 61, 10707 Berlin
Grafik Flyer: Elinus WerbeDesign

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

ALLRECHT
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

▶ Rechtsschutz zu Top-Konditionen für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz) zzgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

24. Der Wechsel des Vermieters

Ein Wechsel auf Vermieterseite kann durch verschiedenste Faktoren bedingt sein. In Betracht kommen insbesondere der Verkauf des Mietobjektes, der Tod des Vermieters oder die Zwangsversteigerung des Mietobjektes.

Grundsätzlich gilt:

In den meisten Fällen bleibt ein Wechsel der Partei des Vermieters für Ihren Mietvertrag ohne Auswirkungen. Vor dem Wechsel der Person des Vermieters rechtsgestaltend vorgenommene Willensäußerungen wirken sowohl für als auch gegen den "neuen" Vermieter!

Die wichtigsten Möglichkeiten der Umstände, die zum Wechsel der Vermieter-Partei führen können:

- ⇒ **Tod des Vermieters** (Näheres in "[Informationen für Mieter](#)" Nr. 27)
- ⇒ **Veräußerung des Mietobjektes**, z. B. Tausch, Schenkung, Kauf, Vermächtnis
- ⇒ **Zwangsversteigerung des Grundstückes**

Ein Wechsel des Vermieters tritt grundsätzlich erst bei Eintragung des "neuen" Vermieters als Eigentümer in das Grundbuch ein. Die Unterzeichnung eines Vertrages allein ist nicht ausreichend. Bestehen Sie auf den Nachweis der [Eintragung in das Grundbuch](#)! Begnügen Sie sich nicht mit der Vorlage bzw. der Kopie eines Vertrages! Leisten Sie bis zur Kenntnis von der Umschreibung des Eigentums grundsätzlich an Ihren "alten" Vermieter!

Der Abschluss eines [neuen Mietvertrages](#) ist nicht erforderlich. Lassen Sie sich nicht dazu - womöglich unter Erhöhung der Miete - drängen! Ihr neuer Vermieter hat darauf keinen Anspruch.

Holen Sie sich unbedingt, bevor Sie etwas im Zusammenhang mit dem Verkauf Ihres Hauses/Ihrer Wohnung unterschreiben, rechtlichen Rat!

Grundsätzlich bleibt es bei vor dem Wechsel ausgesprochenen [Kündigungen](#), [Mieterhöhungen](#) und [Modernisierungsankündigungen](#). An eine vom "alten" Vermieter erteilte [Untermiet-erlaubnis](#) ist der "neue" Vermieter gebunden. Der "neue" Vermieter muss sich die widerspruchslose Hinnahme der [Mietminderung](#) zurechnen lassen. [Schiedsvereinbarungen](#) sind auch gegenüber dem "neuen" Vermieter wirksam. [Verpflichtungen](#) zu einer Beschränkung seiner [Kündigungsmöglichkeiten](#) bleiben auch nach dem Wechsel des Vermieters bindend.

Aber beachten Sie: In einigen wenigen Ausnahmefällen müssen Sie aktiv werden. Lassen Sie sich rechtlich beraten!

Nutzung des Mietobjektes

Bloße [Gestattungen](#) des "alten" Vermieters, z. B. die Nutzung eines nicht zur Ihrem Mietobjekt gehörenden Kellerraumes, kann der "neue" Vermieter jederzeit frei widerrufen. Sie müssen neue Regelungen treffen!

Mietzahlungen

Zahlen Sie an Ihren neuen Vermieter erst, wenn Sie von der Eintragung ins Grundbuch sichere Kenntnis erlangt haben. Bis zum Zeitpunkt der Eintragung sind [rückständige Mieten](#) an den "alten" Vermieter zu zahlen, es sei denn, Ihr "alter" Vermieter fordert Sie auf, an den "neuen" Vermieter zu zahlen.

Bei [Zwangsversteigerungen](#) ist die Zustellung des Gerichtsbeschlusses der entscheidende Zeitpunkt für die Änderungen der Zahlungsmodalitäten.

Voraussetzungen über Mietzahlungen, z. B. [Abtretung](#) oder [Verpfändung](#), sind gegenüber dem "neuen" Vermieter nur

dann wirksam, als sie sich auf die Miete für den zur Zeit des Eigentumsübergangs laufenden Monat beziehen. Bei einem Eigentumsübergang nach dem 15. eines Monats gilt dies auch für den darauf folgenden Monat. Ihre Wirksamkeit erstreckt sich nur dann auf spätere Monate, wenn der "neue" Vermieter bei Erwerb des Mietobjektes Kenntnis davon erlangt.

Haben Sie als Mieter [unter Vorbehalt](#) Zahlungen an Ihren "alten" Vermieter geleistet, müssen Sie diesen Vorbehalt erneut gegenüber dem "neuen" Vermieter erklären.

[Vorauszahlungen](#), die Sie an Ihren "alten" Vermieter geleistet haben, sind regelmäßig nur gegenüber Ihrem "neuen" Vermieter wirksam, wenn diese aufgrund einer mietvertraglichen Vereinbarung geleistet wurden.

Kurz vor einer Übertragung des Mietobjektes an den "neuen" Vermieter ausgesprochene [Mieterhöhungen](#) bleiben wirksam.

Kautions

Bei einem Wechsel des Vermieters haben Sie kein Recht, eine Ihrem "alten" Vermieter geleistete Kautions zurückzufordern. Ihr "neuer" Vermieter hat keinen Anspruch auf [wiederholte oder erhöhte Kautions](#). Der "neue" Vermieter kann aber von Ihnen die restliche Kautionssumme verlangen, die Sie noch nicht an Ihren "alten" Vermieter gezahlt haben, obwohl Sie dazu verpflichtet sind.

Den Anspruch auf [Rückzahlung](#) einer von Ihnen geleisteten Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses müssen Sie zunächst gegenüber Ihrem "neuen" Vermieter geltend machen. Haben Sie keinen Erfolg, können Sie sich an den "alten" Vermieter wenden. Vgl. Sie zum Thema Kautions "[Informationen für Mieter](#)" Nr. 7!

Ihr "alter" Vermieter kann allenfalls solange die Aufrechnung mit der Kautions erklären, sofern er zum Zeitpunkt der Aufrechnungserklärung noch Ihr Vermieter ist.

Betriebskosten

Der "neue" Vermieter muss über den gesamten Abrechnungszeitraum, in den die Eintragung ins Grundbuch als Eigentümer fällt, abrechnen. Er darf keine Abrechnungen älterer Zeiträume vornehmen. Eine Zwischenabrechnung können Sie bei einem Vermieterwechsel nicht einfordern.

Modernisierung

Für Modernisierungsmaßnahmen und eine damit in Zusammenhang stehende Mieterhöhung ist der Wechsel des Vermieters nicht von Bedeutung. Alle [Maßnahmen](#) können uneingeschränkt bis hin zur Mieterhöhung fortgeführt werden.

Hat sich Ihr "alter" Vermieter zur Begrenzung der [Mieterhöhung](#) wegen Modernisierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Gewährung öffentlicher Fördermittel verpflichtet, strahlt dies nicht in die rechtlichen Beziehungen mit Ihrem "neuen" Vermieter aus.