

Infoblatt

Vermieterwechsel



Wenn Ihr Vermieter das Haus oder Ihre Wohnung verkauft, verschenkt oder vererbt, ändert sich für Sie als Mieter zunächst einmal nichts.

Der Erwerber tritt anstelle des bisherigen Vermieters in alle Rechte und Pflichten des bestehenden Mietvertrages ein.

Das bedeutet, dass Sie grundsätzlich **keinen neuen Mietvertrag** abschließen müssen.

Meist ist es besser, den bisherigen Mietvertrag fortgelten zu lassen, da in neueren Mietverträgen häufig ungünstigere Regelungen für den Mieter enthalten sind.

Das gilt besonders, seit der Bundesgerichtshof viele Klauseln, z. B. betreffend Schönheitsreparaturen, in alten Mietverträgen für unwirksam angesehen hat.

Bevor Sie also einen neuen Mietvertrag mit dem neuen Eigentümer abschließen, sollten Sie diesen mit uns gemeinsam prüfen, damit sich Ihre Rechte nicht nachteilig verändern.

Gegebenenfalls kann man mit dem neuen Eigentümer eine entsprechende Anpassung des neuen Mietvertrages verhandeln.

Sie sollten die **Mietzahlungen** erst dann an den neuen Eigentümer oder Berechtigten leisten, wenn Ihnen das von dem bisherigen Vermieter ausdrücklich schriftlich bestätigt wurde.

Grundsätzlich kann der Erwerber der Mietsache erst mit **Eintragung in das Grundbuch** Eigentümerrechte, wie zum Beispiel Mieterhöhung und Kündigung, ausüben.

Daher sollte gegebenenfalls ein Nachweis über die Eintragung im Grundbuch angefordert werden.

Der bisherige Vermieter muss die **Betriebskosten** noch abrechnen, wenn vor dem Eigentümerwechsel ein Abrechnungszeitraum abgeschlossen wurde (zum Beispiel das Kalenderjahr). Für die laufende Abrechnungsperiode muss der neue Vermieter die Betriebskostenabrechnung erstellen.

Häufig ist mit dem Eigentumswechsel die Angst verbunden, dass der neue Vermieter **Eigenbedarf** geltend macht. Wenn Sie eine solche Eigenbedarfskündigung bekommen, sollten Sie diese unbedingt von uns überprüfen lassen, ob diese wirksam ist.

Wenn Ihre Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt worden ist, gilt eine Wartezeit von drei Jahren. Erst danach kann eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen werden.

Die Landesregierung Baden-Württemberg kann per Verordnung festlegen, dass eine Kündigungssperrfrist von bis zu zehn Jahren besteht. Gerne überprüfen wir für Sie, ob es für Ihre Gemeinde eine solche Verordnung gibt.



Grundsätzlich muss bei einem Vermieterwechsel kein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden.



Mietzahlungen sollten erst nach schriftlicher Bestätigung an den neuen Mieter getätigt werden.



Der neue Vermieter kann erst mit Eintragung in das Grundbuch Eigentümerrechte ausüben.