

Wenn es Anzeichen dafür gibt, dass Ihre Wohnung oder das gesamte Haus verkauft wird, kann eine Kündigung bevorstehen. Kommen Sie dann auf uns zu! Denn was machen Sie, wenn sich der/ die „Neue“ bei Ihnen meldet, um mit Ihnen Fragen des Mietverhältnisses zu besprechen? Damit Sie nicht Opfer von Überrumpelungsversuchen werden, möchten wir Ihnen hier einige Empfehlungen geben.

Keine Verhandlungen an der Haustür oder am Telefon!

Dulden Sie keine Überraschungsbesuche oder -anrufe. Auch dann nicht, wenn der alte Vermieter oder Verwalter dabei ist. Der Zaubersatz, mit dem Sie sich erst einmal alles vom Leibe halten, lautet:

„Wenn Sie etwas von mir wollen, teilen Sie mir das bitte schriftlich mit!“

Gerade bei „Sonderangeboten“ auf Schriftform bestehen - und dann die Tür wieder zumachen. Unterschreiben Sie nichts ohne vorhergehende Beratung!

Umwandlung

Bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen tauchen in der Regel sehr bald Makler und Kaufinteressenten auf, die die Wohnung besichtigen wollen.

Hat sich dann tatsächlich ein Käufer gefunden, dauert es nicht lange, bis dieser sich bei Ihnen meldet.

Wichtige Ratschläge und genauere Informationen darüber, was bei einer Umwandlung passiert und was Mieter dagegen tun können, enthält unser **Merkblatt „Umwandlung“**.

Nur Ihr derzeitiger Vermieter kann Ihnen „Besuche“ ankündigen!

Jeder, der an Ihre Tür kommt oder Ihnen schreibt, kann behaupten, er sei der neue Eigentümer, ein beauftragter Architekt, Makler oder Handwerker.

Wenn Sie überhaupt jemanden zur Wohnungsbesichtigung oder zum Ausmessen hereinlassen, bestehen Sie auf einer **schriftlichen Voranmeldung** mehrere Tage im Voraus **durch den derzeitigen Eigentümer** und nicht etwa durch einen „Zukünftigen“, Makler oder Baufachleute. (Näheres zu diesem Thema enthält unser **Merkblatt „Wohnungsbesichtigung“**)

Ihr bisheriger Mietvertrag gilt unverändert weiter!

Egal, ob Ihr Haus oder Ihre Wohnung verkauft, vererbt oder zwangsversteigert wurde: **Sie brauchen keinen neuen Mietvertrag abzuschließen!** Das gilt auch wenn Sie bisher nur einen mündlichen Mietvertrag hatten. Die Bestimmungen Ihres bisherigen Mietvertrags gelten unverändert weiter. Mit einem neuen Vertrag wird sich Ihre Situation meist verschlechtern.

Und geben Sie Ihren alten Mietvertrag niemals aus der Hand!

Der/die Zukünftige hat kein Recht, Ihnen den Vertrag abzunehmen.

Klarheit verschaffen: Wer ist Eigentümer?

In der Phase des Verkaufs besteht oft Verwirrung, wer denn nun Eigentümer ist:

Noch der alte Vermieter oder schon der Käufer? Das zu wissen ist wichtig für Sie!

Denn: Der Käufer wird erst dann mit allen Rechten und Pflichten Ihr Vermieter, wenn er als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen ist. Eigentümer wird er noch nicht durch Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags oder des dort vereinbarten Übergangs von Nutzen und Lasten. Beim Grundbuchamt in Nürnberg, Flaschenhofstr. 35 können Sie sich gegen Vorlage Ihres Mietvertrages einen unbeglaubigten Grundbuchauszug holen, dort steht, wer Eigentümer ist.

Lesen Sie dazu auch unser **Merkblatt „Vermieterwechsel“**.

An wen die Miete zahlen?

Sie bezahlen Ihre Miete so lange an den alten Eigentümer weiter bis

- der bisherige Eigentümer Ihnen schreibt, dass Sie die Miete ab einem bestimmten Termin auf ein anderes Konto überweisen sollen, oder
- der neue Eigentümer Ihnen bestätigt, dass er berechtigt ist, die Miete zu erhalten, oder
- der „Neue“ Ihnen einen beglaubigten Grundbuchauszug vorlegt, der ihn als eingetragenen Eigentümer ausweist.

Auf die bloße Aufforderung des „Neuen“ (ohne Vollmachtsvorlage des „Alten“ oder Grundbuchauszug) reagieren Sie gar nicht und zahlen die Miete weiterhin auf das bisherige Konto.

Vorsicht bezüglich der Kautions!

Seit dem 01.09.2001 haftet der neue Vermieter dem Mieter gegenüber für eine zu Mietbeginn geleistete Kautions unabhängig davon, ob ihm der Betrag vom früheren Vermieter auch tatsächlich ausgehändigt wurde oder nicht.

Zusätzlich bleibt dem Mieter ein Rückforderungsanspruch gegen den alten Vermieter und zwar auch dann, wenn dieser die Kautions an den neuen Vermieter ausgehändigt hatte. Der Mieter ist nach dem neuen Mietrecht also „doppelt“ abgesichert. Nur die Reihenfolge der Anspruchsgegner ist zu beachten: Erst muss der Mieter sich an den neuen Eigentümer wenden, dann an den alten Vermieter.

Der Erwerber muss Ihnen bei einem späteren Auszug nur dann die Kautions und anfallende Zinsen zurückzahlen, wenn er diese von dem Verkäufer auch erhalten oder sich zur Rückzahlung verpflichtet hat.

Fragen Sie daher schriftlich bei dem bisherigen und dem neuen Eigentümer nach, wo das Geld geblieben ist. Warten Sie mit diesen Nachforschungen aber, bis der Eigentumsübergang im Grundbuch vollzogen ist.

Bei Veräußerungen nach altem Recht (Verträge vor 31.08.2001) ist besondere Vorsicht geboten: Der Erwerber muss Ihnen bei einem späteren Auszug grundsätzlich nur dann die Kautions und die anfallenden Zinsen zurückzahlen, wenn er diese vom Verkäufer auch erhalten hat oder er sich zur Rückzahlung verpflichtet hat.

Ändert sich sonst etwas?

Rechtlich gesehen bleibt fast alles beim Alten. Wichtig für Sie ist:

- **Sie müssen keinen neuen Mietvertrag abschließen!**
- **Haus-/Wohnungsverkauf oder -versteigerung sind keine Kündigungsgründe, keine Gründe für eine Mieterhöhung und keine Gründe, neue Nebenkosten einzuführen** - oder was trickreichen Spekulanten sonst noch einfällt!

Eventuell wird sich allerdings in nächster Zeit vieles ändern. Der Verkauf eines alten Hauses ist oft der Startschuss für eine groß angelegte Sanierung und spätere Verwertung.

Um nicht auf Tricks hereinzufallen, gilt also:

- **Tür zu! Alles schriftlich geben lassen!**

Keine Gespräche an der Tür oder am Telefon. Diese dienen unter Umständen dazu,

Sie auszuforschen, um Ihre Schwächen herauszufinden.

- **Zur Mieterberatung gehen!**

Nichts ist so eilig, dass Sie sich nicht vorher über Ihre Rechte informieren lassen könnten!

- **Gemeinsam handeln!**

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

Die beste Hilfe: Eine Hausversammlung!

Sie sollten sich möglichst schnell mit Ihren Nachbarn im Hause zusammentun und sich informieren.

MIETER HELFEN MIETERN unterstützt Sie dabei gerne. Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen Termin für eine Hausversammlung. Eine/r muss ja den Anfang machen.

MIETER HELFEN MIETERN
Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V.
Kirchenweg 61
90419 Nürnberg
☎ 0911/ 39 70 77
www.mhmnuernberg.de

DIESES MERKBLATT KANN DIE BERATUNG DURCH DEN VEREIN NICHT ERSETZEN!



Stand 04/ 2018