

Hallo, ich bin Ihre neue Vermieterin! – Moment mal, wirklich?

Das Wichtigste vorab: Jeder und jede kann bei Ihnen klingeln, Ihnen eine Bankverbindung unter die Nase halten und behaupten, er oder sie sei die neue VermieterIn – Zahlungen bitte ab sofort auf das neue Konto. Ob diese Behauptung stimmt, wissen Sie zunächst einmal nicht. Das gilt auch, wenn eine entsprechende Aufforderung vermeintlich vertrauenswürdig per Brief daherkommt. Daher gilt in jedem Fall: Misstrauisch bleiben, auch wenn der/die bisherige VermieterIn mit vor der Tür steht. Nichts gleich unterschreiben, nicht gleich Zahlungen leisten oder Daueraufträge ändern. Auch bei nur leisem Zweifel zunächst beraten lassen!

Aber wie werden Sie aufdringlichen Besuch an Ihrer Türe wieder los? Oft mit dem einfachen Satz: „Das muss ich mir erst in Ruhe überlegen, bitte lassen Sie mir das bei Gelegenheit schriftlich zukommen.“

Die Grundlagen

Ihr/Ihre VermieterIn kann nicht „einfach so“ ausgewechselt werden. Grundsätzlich ist hierfür eine Vertragsänderung unter Ihrer Mitwirkung erforderlich. Ausnahme: Wenn die Wohnung nach Überlassung an Sie von dem/der VermieterIn an einen Dritten oder eine Dritte veräußert wird, so tritt dieser bzw. diese kraft Gesetzes als neuer/neue VermieterIn in den Mietvertrag ein. Ab diesem Zeitpunkt treffen ihn oder sie alle Pflichten, die zuvor den/die bisherige VermieterIn getroffen hätten; genauso stehen ihm oder ihr ab diesem Zeitpunkt alle Rechte zu, die ohne die Veräußerung der/dem bisherigen VermieterIn zugestanden wären.

Aber Achtung: Veräußerung meint dabei nicht „Verkauf“. Wird Ihnen also ein Kauvertrag über Ihre Wohnung als vermeintlicher Nachweis vorgelegt, so bedeutet dies zunächst einmal nichts. Der Begriff der Veräußerung bezieht sich auf den Eigentumsübergang – und dieser ist erst mit Eintragung des Käufers oder der Käuferin im Grundbuch abgeschlossen.

Goldstandard: Grundbucheinsicht

Wenn Sie also ganz sicher sein wollen, ob Ihre Wohnung veräußert wurde, so können Sie Einsicht in das Grundbuch nehmen. Wie das geht, erfahren Sie detailliert in unserem Informationsblatt „WohnungseigentümerIn“.

Alternativ können Sie sich auch einen beglaubigten Grundbuchauszug von dem/der bisherigen VermieterIn oder dem/der vermeintlichen neuen VermieterIn vorlegen lassen, aus welchem der Eigentumsübergang hervorgeht.

Ist der Eigentumsvorgang nachgewiesen, so zahlen Sie die Mieten grundsätzlich bitte an den/die neue VermieterIn. Dies gilt auch, wenn Ihr bisheriger Vermieter oder Ihre bisherige Vermieterin Sie anweist, die Miete auf ein anderes Konto zu bezahlen – oder ein Dritter/eine Dritte mittels Vollmacht des bisherigen Vermieters bzw. der bisherigen Vermieterin nachweist, dass er oder sie berechtigt ist, die Mietzahlungen an sich zu verlangen. Wichtig: Lassen Sie sich solche Aufforderungen schriftlich geben bzw. verlangen Sie die Vorlage der Vollmachtsurkunde im Original!

Ändert sich sonst etwas?

Kommt es zu einem Wechsel von EigentümerIn und damit VermieterIn bleibt eben der bisherige Mietvertrag gültig – und zwar unverändert. Dies gilt auch, wenn er nur mündlich geschlossen worden war. Ihre Rechte und Pflichten gegenüber dem/der VermieterIn bleiben also dieselbe, aber alles, was in die Zeit nach dem Eigentumsübergang fällt, betrifft nun den neuen Vermieter bzw. die neue Vermieterin.

Wichtig: Sie sind keinesfalls verpflichtet, einen neuen Mietvertrag zu unterschreiben!

Oftmals ist Ihr bisheriger Mietvertrag für Sie auch viel günstiger als ein neuer Vertrag, welchen Ihnen der/die neue VermieterIn „andrehen“ möchte. Gerade hier gilt also die schon oben genannte Regel: Im Zweifel zunächst beraten lassen!

Jedenfalls für Mietverträge, die ab dem 1. September 2001 geschlossen wurden, gilt dementsprechend, dass der/die neue VermieterIn bei Beendigung des Mietverhältnisses dem/der MieterIn dann auch die Mietsicherheit zurückzahlen muss – und zwar unabhängig davon, ob der/die neue VermieterIn die Mietsicherheit von dem/der bisherigen VermieterIn übertragen bekommen hat. Zugleich kann der/die MieterIn sich auch an den/die alte VermieterIn halten, wenn von dem/der neuen VermieterIn die Mietsicherheit nicht erlangt werden kann.

Oft versuchen die bisherigen VermieterInnen sich von dieser Verantwortung freizumachen, indem Sie den/die MieterIn unterschreiben lassen, dass er oder sie auf seinen/ihren Anspruch gegen den/die bisherige VermieterIn verzichtet. Auch damit stellen Sie sich aber schlechter, als es die gesetzliche Regelung vorsehen würde – erneut gilt daher: Nichts einfach unterschreiben!

Entsprechend dem vorangehend bereits Gesagten, kann Ihnen der/die neue VermieterIn auch nicht einfach wegen des VermieterInnenwechsels kündigen. Der/die neue VermieterIn kann wie auch schon der/die bisherige VermieterIn nur bei Vorliegen eines gesetzlich vorgesehenen Kündigungsgrundes kündigen – und der Wechsel des Vermieters oder der VermieterIn allein ist kein solcher Kündigungsgrund. Auch Mieterhöhungen oder Änderungen der Betriebskostenvorauszahlungen sind nicht allein deshalb möglich, weil eine Wohnung veräußert wurde.

Was ist sonst noch wichtig?

1. Wenn Ihre Wohnung verkauft wird, kann Ihnen eventuell ein Vorkaufsrecht an der Wohnung zustehen. Auch kann es sein, dass bei einem Wechsel des/der VermieterIn sogar eine Kündigungssperre greift. Mehr hierzu erfahren Sie in unserem Informationsblatt „Umwandlung“.
2. Sonderregelungen gelten im Fall einer Zwangsversteigerung oder eines Erbfalls. Hier empfiehlt es sich ganz besonders, rechtliche Beratung einzuholen.
3. Soll Ihre Wohnung verkauft werden, kann dies Ihren bisherigen Vermieter/Ihre bisherige VermieterIn berechtigen, die Wohnung mit Kaufinteressenten und -interessentinnen zu besichtigen. Für solche Besichtigungen muss er oder sie aber vorab Termine mit Ihnen vereinbaren und dabei auch auf Ihre Lebensgestaltung Rücksicht nehmen. Achtung: Angebliche MarklerInnen oder vermeintliche KaufinteressentInnen sollten Sie nur in die Wohnung lassen, wenn Ihr bisheriger Vermieter/Ihre bisherige VermieterIn Ihnen deren Kommen schriftlich angekündigt hat. Sollte sich jemand – auch Ihr bisheriger Vermieter oder Ihre bisherige VermieterIn – mit Zwang Zutritt zu Ihrer Wohnung verschaffen wollen, gilt: Polizei rufen!
4. Ohne Ihre Zustimmung dürfen jedenfalls keine solchen Fotografien Ihrer Wohnung angefertigt oder gar in Immobilienportale eingestellt werden etc., auf denen auch Ihre persönlichen Einrichtungsgegenstände zu erkennen sind.

Wichtig: Unser Informationsblatt ersetzt keine Rechtsberatung!

Unseren Mitgliedern bieten wir kostenfrei Rechtsberatung im Falle eines Eigentümerwechsels und auch in allen anderen mietrechtlichen Angelegenheiten. Erfragen Sie die Aufnahmebedingungen in unserer Geschäftsstelle. Auch für Rückfragen stehen wir gerne telefonisch zu unseren Bürozeiten MO, MI und FR von 10 bis 12 Uhr und DO von 14 bis 16 Uhr zur Verfügung.

Die Kontaktdaten finden Sie hier:

MIETER HELFEN MIETERN
Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V.
Kirchenweg 61
90419 Nürnberg
Telefon 0911 - 39 70 77
E-Mail info@mhm-nbg.de
www.mhmnuernberg.de

