



## RATGEBER

# Eigentümerwechsel

Stand: 05 / 2020

**Viele Mieter glauben, nach einem Hausverkauf rechtlich nicht mehr geschützt zu sein. Wenn dann der Käufer die Unterschrift unter einen neuen Mietvertrag mit viel schlechteren Bedingungen verlangt, unterschreiben viele Mieter. Innerhalb weniger Minuten wird manchmal viel Geld "verschenkt". Hinzu kommen neue vertragliche Klauseln, die einem später ebenfalls teuer zu stehen kommen können. Ist ein Vertrag aber erst einmal unterschrieben, ist er in vielen Fällen nicht mehr angreifbar. Juristisch gesehen hat der Mieter "freiwillig" einen neuen Vertrag gewollt. Es ist eben nicht Aufgabe des Vermieters, Mieter über ihre Rechte aufzuklären. das müssen wir Mieter schon selber machen!**

*Dieser RATGEBER informiert Sie über Ihre Mieterrechte und sagt Ihnen, worauf Sie unbedingt achten sollten!*

### "Kauf bricht nicht Miete"

Nach dem Gesetz wird das Haus mit seinen Mietern und den bestehenden Mietverträgen verkauft. Wer tatsächlich Hausbesitzer (und damit Vermieter) ist, ergibt sich aus dem Grundbuch beim Amtsgericht. Dort muss der Käufer eingetragen werden, der damit auch Vermieter wird. Die alten Verträge (und auch alle sonstigen Regelungen) gelten also weiter, ohne dass etwas daran geändert werden muss. Es gilt der Grundsatz "Kauf bricht nicht Miete" (§ 566 BGB)! Beim Eigentümerwechsel gibt es deshalb für Mieter überhaupt keinen Grund für Unsicherheit oder gar Panik.

### Kein neuer Mietvertrag!

Ein neuer Mietvertrag ist deshalb auch zum Schutz des Mieters nicht erforderlich. Da neue Verträge aus vielerlei Gründen immer eine Verschlechterung bedeuten, kann vor Unterschriften nur eindringlich gewarnt werden. Wird z.B. der aktuelle Zeitpunkt als Mietbeginn eingetragen, setzt man sich der Gefahr aus, seinen Kündigungsschutz zu verschlechtern. Oft werden auch ungerechtfertigt hohe Mieten eingetragen und der Mieter verliert mit einer Unterschrift alle Schutzrechte bei Mieterhöhungen.

Werden Verträge oder Vereinbarungen vorgelegt, sollte deshalb nichts unterschrieben werden. Es ist immer genug Zeit, um sich vor einer Unterschrift beraten zu

lassen. Verlangt jemand eine sofortige Unterschrift, so ist dies nur ein eindeutiges Zeichen für seine Unseriösität! Mit solchen Leuten verkehrt man besser nur schriftlich!

### Wohin mit der Miete?

Bei Verkäufen ist oft unklar, an wen die Miete gezahlt werden muss. Viele Käufer von Häusern oder Wohnungen wollen nämlich schon Miete kassieren, obwohl sie ihnen nicht zusteht. An einen Käufer sollte erst dann gezahlt werden, wenn dieser seine Berechtigung nachgewiesen hat.

Unproblematisch ist dies, wenn der alte Eigentümer



schriftlich mitteilt, dass ab einem bestimmten Monat die Miete an einen Käufer gezahlt werden soll. Dann besteht für den Mieter kein Risiko, da man sich nach der Vorgabe des (Noch-) Vermieters richtet.

Liegt eine solche Mitteilung nicht vor und beansprucht der angeblich "Neue" die Miete, in keinem Fall sofort bezahlen. Denn falls er die Miete noch gar nicht kassieren darf, muss man im Zweifelsfall doppelt zahlen! Der Mieter sollte zunächst den Käufer schriftlich auffordern, seine Berechtigung nachzuweisen. Er muss dann eine Erklärung des bisherigen Vermieters vorlegen oder seine Eintragung im Grundbuch nachweisen (Vorlage einer Kopie des Grundbuchauszugs). Erst ab dem Zeitpunkt der Eintragung darf er die Miete beanspruchen.

### Streit um die Miete! Was dann?

#### Hinweise zur Mietrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins:

**Hotline für allgemeine Mietrechtsfragen:** montags bis freitags von 11.00 bis 12.00 Uhr und donnerstags von 09.00 bis 11.00 Uhr – bitte wählen Sie dann: 0231 / 55 76 56 -56 !

**Persönliche Rechtsberatung in unserer Geschäftsstelle (Kampstr. 4) nach vorheriger Terminvereinbarung unter 0231 / 55 76 56 -0**



Besonders ärgerlich für Mieterinnen und Mieter ist es, wenn sich der "Alte" und der "Neue" darum streiten, wer denn noch oder schon die Miete kassieren darf. Oft wird man dann von beiden Seiten mit Anwaltsschreiben genervt, manchmal werden Mahnbescheide oder gar Kündigungen angedroht. Auch in diesem Fall sind Mieter ausreichend geschützt. Da es nicht Sache des Mieters sein kann, zu entscheiden, wer hier im Recht ist, kann die Miete beim Amtsgericht hinterlegt werden. Dort wird dann entschieden, wem die Miete zusteht. Wichtig ist nur, dass man beiden Beteiligten mitteilt, dass die Miete beim Amtsgericht hinterlegt wurde. Dieser sichere "Ausweg" ist wichtig, denn wer als Mieter gar nicht zahlt, riskiert auch in diesem Fall eine Kündigung

### Grundbucheinsicht - so geht's!

In Dortmund läuft es so ab, wie hier dargestellt. In den Umlandgemeinden ist es vom Ablauf her dasselbe.

Beim Katasteramt der Stadt Dortmund erfragt man die Gemarkung und Flurstücksnummer für das Haus (Märkische Str. 24-26, 1.Etage, Zimmer 176; Mo-Mi 8.00-12.00 h u. 13.00-15.00 h; Do 9.00-12.00 h u. 13.00-15.00 h; Fr 8.00-12.00 h). Dort benötigt man Personalausweis und ggf. den Mietvertrag! Mit diesen Informationen geht man dann zum Grundbuchamt beim Amtsgericht Dortmund (am Ende der Gerichtsstraße, Zimmer 3.025, Mo-Fr 8.00-12.00 h, Di 8.00-12.00 h und 13.00-15.00 h). Man benötigt Personalausweis und Mietvertrag! Der Mieter hat ein Einsichtsrecht in die sogenannte "Erste Abteilung" des Grundbuchs.

### Wirksamkeit mietrechtlicher Erklärungen

Erst ab dem Tag der Grundbucheintragung ist der Käufer der (neue) Vermieter. Erst dann kann er im eigenen Namen Mieterhöhungen, Kündigungen usw. aussprechen. Da eine Umschreibung im Grundbuch einige Wochen dauern kann, werden oft wichtige Erklärungen zu früh abgegeben. Diese sind dann rechtlich unwirksam. Deshalb kann es sich für Mieter lohnen beim Grundbuchamt am Amtsgericht nachzusehen, ob überhaupt schon bzw. wann die Eintragung des Käufers erfolgt ist. Wie man dies macht, wird auf der Vorderseite am Beispiel Dortmund erläutert.

### Vorsicht bei "Hausbesuchen"!

Wenn ein Haus verkauft wird, sollte der Mieter niemanden unangemeldet in seine Wohnung lassen. Ein Besichtigungsrecht hat nur der Vermieter, und zwar nur nach vorheriger Anmeldung. Kommt es zu einem Besichtigungstermin, sollten immer Freunde oder Nachbarn anwesend sein, falls es notwendig sein sollte, Zeu-

gen für den tatsächlichen Verlauf des Gesprächs zu haben.

Falls bei einem überraschenden Besuch des Vermieters ein neuer Vertrag oder eine Zusatzvereinbarung unterschrieben wird, besteht in bestimmten Fällen eine Widerrufsmöglichkeit. Denn die Schutzvorschriften für Haustürgeschäfte gelten auch im Mietrecht. In solchen Fällen bitte sofort rechtlichen Rat einholen. Die Widerrufsmöglichkeit ist befristet!

### Was wird aus der Kautions?

Der Käufer haftet nur für die Kautions, wenn er sie tatsächlich erhalten hat. Deshalb ist es wichtig, sich kurze Zeit nach dem Verkauf schriftliche bestätigen zu lassen, dass und in welcher Höhe (Zinsen!) die Kautions vom Verkäufer weitergegeben wurde. Erfährt man erst Jahre später bei seinem Auszug, dass die Kautions nicht weitergegeben wurde, muss man sich an den alten Vermieter wenden.

### Der Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

#### Sie haben

- ... Mängel in Ihrer Wohnung?
- ... Probleme mit der Nebenkostenabrechnung?
- ... eine Mieterhöhung oder Kündigung erhalten?

#### Wir helfen!

Kompetent, schnell und wirkungsvoll berät der Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. seine Mitglieder bei ihren Mietrechtsproblemen und vertritt sie außergerichtlich gegenüber Vermietern und Behörden. Für Terminvereinbarungen und Fragen zur Mitgliedschaft können Sie sich an unsere Geschäftsstelle wenden. In unseren Außenberatungsstellen können Mitglieder auch ohne Terminvereinbarung kommen.

#### Öffnungszeiten der Geschäftsstelle

Montag – Donnerstag	08.00 – 12.00 Uhr 13.00 – 17.00 Uhr
Freitag	08.00 – 14.00 Uhr

**Bitte beachten Sie: Dieser RATGEBER ersetzt keine Rechtsberatung! In Zweifelsfällen oder bei Unklarheiten bitte unbedingt rechtlichen Rat unserer Fachjuristen einholen!**

Der Mieterverein Dortmund führt kostenlose Rechtsberatungen für seine Mitglieder durch und bietet telefonische Kurzberatungen an. Wir helfen Ihnen kurzfristig weiter! Hinweise zur Rechtsberatung auf der Vorderseite!

**Fragen zur Mitgliedschaft. Terminvereinbarungen, weitere Informationen und Ratgeber:**

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Geschäftsstelle Dortmund,  
Kampstr. 4 44137 Dortmund (nähe Reinoldikirche), Tel. 0231/557656 -0 www.mvdo.de