

Ratgeber: 10 Fragen zum Eigentümerwechsel (Hausverkauf)

1) Gilt mein Mietvertrag nach dem Verkauf weiter?

Ja. „**Kauf bricht nicht Miete**“: Der bestehende Vertrag läuft mit dem Käufer als neuem Vermieter fort.

2) An wen mache ich Mängelrechte geltend?

Gegen den **neuen** Vermieter. Auch bei Gemeinschaftseigentum bleibt er dein Ansprechpartner.

3) Muss ich die Kautions nochmal zahlen?

Nein. Der Erwerber übernimmt die Rückzahlungsverpflichtung; eine erneute Zahlung schuldet der Mieter nicht.

4) Kann ich mir die Kautions beim Verkauf sofort auszahlen lassen?

Nein. Rückzahlung erst **nach Beendigung** des Mietverhältnisses.

5) Was, wenn der alte Eigentümer die Kautions nicht weitergegeben hat – oder insolvent ist?

Du kannst dich trotzdem an den **neuen** Eigentümer halten; dessen Haftung greift.

6) Darf der neue Eigentümer leichter kündigen?

Nein. Es gilt der gesetzliche Kündigungsschutz; nach Umwandlung in Eigentum besteht **zusätzlicher** Schutz. (Details je Fall.)

7) Ab wann zahle ich die Miete an den neuen Eigentümer?

In der Praxis nach **wirksamer Mitteilung/Abtretung** durch den bisherigen Vermieter. (Bitte Zahlungsanweisung prüfen.)

8) Darf der neue Eigentümer sofort modernisieren und die Miete erhöhen?

Er hat die üblichen Vermieterrechte – **aber** nur unter Beachtung der strengen Modernisierungsregeln (Ankündigung, Härte, Kappung etc.).

9) Wen spreche ich bei laufenden Themen (z. B. Betriebskosten, Instandhaltung) an?

Den **neuen Vermieter** als alleinigen Ansprechpartner.

10) Was sollte ich dokumentieren?

Wir empfehlen: Übergabe-/Mitteilungsschreiben, Kontodatenänderung, Mängelstände, Zählerstände, Kautionsnachweis – für spätere Klarheit.