

IMMOBILIEN-KOLUMNE 01/2016



Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Kauf bricht Miete nicht

Umso erstaunlicher ist es, dass viele Mieter und nicht am Immobilienmarkt tätige Personen glauben im Verkaufsfalle der von ihnen bewohnten Immobilie müssen sie einen neuen Miet- bzw. Pachtvertrag mit dem neuen Eigentümer abschließen. Einige sind sogar der Meinung, sie müssten ausziehen.

Dem ist nicht so, erklärt der Immobilienexperte Armin Nowak IVD-Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden. Gemäß BGB tritt der neue Eigentümer automatisch in alle Rechte und Pflichten des Voreigentümers ein. Das heißt, er muss dem Mieter nachweisen, zu welchem Zeitpunkt er Eigentümer ist und mit dem Verkäufer vertraglich vereinbart hat, ab wann ihm die Miete zusteht. Am besten eignet sich hierzu ein Grundbuchauszug und ein Schreiben, auf dem auch der Voreigentümer mit unterschrieben hat. Nur so kann der Mieter, mit befreiender Wirkung, an den neuen Eigentümer die Miete bezahlen. Wenn sich der Mieter dies nicht nachweisen lässt, kann es ihm passieren, dass er doppelt Miete zahlen muss.

Wichtiger Hinweis: Unterschreiben Sie als Mieter nicht leichtfertig einen neuen Mietvertrag mit der Begründung die Vertragspartei des Vermieters und die Bankverbindung stimmen nicht mehr. Lassen Sie sich von Immobilieninvestoren, Maklern oder Hausverwaltern, die Ihnen etwas anderes erzählen, nicht beeindrucken.

Auch alle anderen Rechte des Voreigentümers wie Mieterhöhungsmöglichkeit oder Kündigungsmöglichkeit gehen auf den neuen Eigentümer über. Besonderes Augenmerk ist auf eine eventuell geleistete Kautions zu richten. Diese geht nicht automatisch über, der Verkäufer haftet noch so lange, bis er dem Mieter mitgeteilt hat, dass die Kautions auf den neuen Eigentümer übertragen wurde, wobei der Mieter seine Zustimmung erteilen muss. Sollte der Mieter seine Zustimmung zur Übertragung der Kautions nicht erteilen, muss der Voreigentümer diese zurückzahlen. Allerdings kann dann der neue Eigentümer aus dem Mietvertragsverhältnis diese vom Mieter neu anfordern.