

Was darf ein neuer Vermieter?



MIETER Frage

AN CARIN MÜLLER
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen (BBU)

Ich habe von meinem Vermieter die Mitteilung bekommen, dass die Wohnung, in der ich wohne, verkauft wurde und ich künftig einen neuen Vermieter als Ansprechpartner hätte. Ich wohne in meiner Charlottenburger Altbauwohnung nun schon seit 17 Jahren. Kann mir der neue Eigentümer kurzfristig kündigen? Welche Auswirkungen kann der Eigentümerwechsel sonst noch auf mein Mietverhältnis haben?

Ihre Frage ist angesichts der in letzter Zeit häufig auftretenden Verkäufe von Wohnungsbeständen für viele Mieter von großer Bedeutung.

Zunächst einmal – zu Ihrer Beruhigung – vorweg der Hinweis, dass Ihr Mietverhältnis durch den Verkauf der Wohnung unverändert bestehen bleibt. Es gilt der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“. Der neue Eigentümer tritt als neuer Vermieter in die bestehenden Mietverhältnisse in dem Umfang und mit den Rechten und Pflichten ein, wie sie bisher bestanden haben. Daher gibt es auch kein gesondertes Kündigungsrecht wegen des Verkaufs.

Handelt es sich beim neuen Eigentümer um eine Gesellschaft, wie etwa auch beim Verkauf von Wohnungsbeständen in Berlin, steht dieser eine Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Ziff. 1 BGB nicht zu. Allerdings kann dieser Tatbestand von Bedeutung werden, wenn die neuen Eigentümer diese Wohnungsbestände danach an private Eigentümer weiterverkaufen.

Wichtig ist dabei die Regelung des § 577 BGB: Wenn Mietwohnungen in Wohnungseigentum umgewandelt werden, steht dem Mieter ein so genanntes Vorkaufsrecht zu. Will der Mieter nicht kaufen, kann auch ein Verkauf an private Dritte in Betracht kommen. Der neue private Eigentümer kann dann eine Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Ziff. 2 BGB aussprechen.

Allerdings hat gemäß § 577a BGB auch ein privater Käufer eine allgemeine Kündigungssperre von drei Jahren nach Kauf zu

beachten. In dieser Zeit darf keine Eigenbedarfskündigung erfolgen. Im Land Berlin gilt zudem in einzelnen Bezirken der Stadt eine weitere Sonderregelung. Durch die Kündigungsschutzklauselverordnung vom Juli 2004, die seit dem 1. September 2004 in Kraft ist, gilt bis 31. August 2011 eine längere Kündigungssperrfrist von sieben Jahren in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Pankow.

Für Ihren Fall bedeutet das, dass Sie – selbst wenn Ihre Wohnung an einen privaten Eigentümer verkauft werden sollte – zunächst für sieben Jahre vor einer Eigenbedarfskündigung geschützt sind.

– Haben Sie auch Fragen rund um die Immobilie: zu Mieten, Eigentum oder Urteilen? – Dann schreiben Sie uns:

 E-Mail: Redaktion.Immobilien@tagesspiegel.de

Postanschrift: Verlag Der Tagesspiegel,
Redaktion Immobilien, 10876 Berlin