



**MIETER
HELFEN
MIETERN**
Frankfurt e.V.

EIGENTÜMERWECHSEL UND UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN

Manchmal spricht sich herum, dass das Haus verkauft werden soll. Oder jemand steht plötzlich vor der Tür und stellt sich als neuer Hausbesitzer vor. Wir kennen Fälle in denen Mieter:innen sich bereiterklärten, die neuen Hausbesitzer:innen zwecks „Vorstellungsgespräch“ oder „Wohnungsbesichtigung“ „mal reinschauen“ zu lassen.

Lassen Sie niemanden unangekündigt in Ihre Wohnung!

Unterschreiben Sie nichts! Ihr Mietvertrag gilt auch gegenüber den neuen Eigentümer:innen weiter. Sie müssen niemanden unangekündigt in die Wohnung lassen. Wohnungsbesichtigungen bzw. Besuche müssen Sie auch bei schriftlicher Ankündigung nicht immer dulden. Bevor jemand von den Vermietenden Ihre Wohnung betreten darf, müssen diese schriftlich den Besuch begründen und mit mindestens drei Terminvorschlägen um Besichtigung bitten.

Wenn Sie überrascht werden:

Den Versuch Sie durch Anrufe oder Besuche zu überrumpeln, können Sie in aller Höflichkeit z.B. so abwehren: „Bitte teilen Sie mir schriftlich mit, worum es geht.“

Die Rechte und Pflichten der neuen Eigentümer:innen

Ein:e neue:r Eigentümer:in tritt in den bestehenden Vertrag mit allen Rechten und Pflichten ein. Das heißt, für Mieter:innen besteht keine Pflicht zum Abschluss eines neuen Mietvertrages; sogar, wenn dieser bisher nur mündlich bestand.

Der Kündigungsschutz bleibt ebenfalls bestehen. Auch Mieterhöhungen sind durch neue Eigentümer:innen nur nach Recht und Gesetz möglich (→ siehe Merkblatt „Mieterhöhungen prüfen“). Bezüglich der Betriebskosten geht die Pflicht zur

Abrechnung und gegebenenfalls Auszahlung Ihres Guthabens für den gesamten Abrechnungszeitraum auf die neuen Eigentümer:innen über. Auch die Kautions können Sie bei Auszug von den Neu-Eigentümer:innen zurückverlangen, auch, wenn Sie sie nicht an diese geleistet haben.

An wen muss nun Miete gezahlt werden?

Sie sollten die Miete erst an die neuen Eigentümer:innen zahlen, wenn Sie aufgrund des Grundbucheintrags den Beweis für den Eigentumserwerb haben oder wenn die alten Eigentümer:innen Sie dazu auffordern.

So nehmen Sie Einsicht ins Grundbuch:

Als Mieter:in haben Sie das Recht beim Grundbuchamt der Stadt die aktuellen Eigentümer:innen Ihrer Wohnung zu erfragen. Dafür ist es erforderlich, persönlich beim Amtsgericht der Stadt Frankfurt im Erdgeschoss des Gerichtsgebäudes A (Heiligkreuzgasse 34, 60313 Frankfurt, Tel.: 069 1367-01) Einsicht in das Grundbuch zu nehmen. Bringen Sie zu den Öffnungszeiten Ihren Mietvertrag und Ausweis mit und erfahren Sie vor Ort die Eigentümer:innen, deren Anschrift und seit wann diese im Grundbuch eingetragen sind. Die Auskunft ist unentgeltlich aber nicht öffentlich, d.h. das Recht zur Einsichtnahme haben nur die im Mietvertrag genannten Mieter:innen.

Umwandlung – Kündigungssperrfrist

Zum Schutz von Mieter:innen gibt es bei Verkäufen nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eine spezielle Kündigungssperrfrist.

In Frankfurt ist eine Kündigung aktuell 8 Jahre nach Verkauf an die neuen Eigentümer:innen ausgeschlossen. Dies gilt sowohl für die Kündigung wegen Eigenbedarfs als auch für sogenannte Verwertungskündigungen. Nach Ablauf der Sperrfrist gilt der allgemeine Kündigungsschutz.