

Infodienst 05/2011

## **Vermieterwechsel und Auszug des Mieters**

Findet in einem laufenden Mietverhältnis ein Vermieterwechsel statt, so tritt dieser in das bestehende Mietverhältnis ein, ohne dass ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden muss. Alle Rechte des Mieters (Verbrauchers) bleiben bestehen. Dazu hatten wir schon eine Vielzahl Hinweise in unserem Infodienst 09/2006 gegeben.

Im Normalfall muss der Erwerber so lange warten bis er im Grundbuch eingetragen ist um die Vermieterstellung zu erlangen. Eine Besonderheit gibt es wenn das Grundstück im Zwangsversteigerungsverfahren versteigert wurde. Hier tritt der Erwerber bereits mit Erteilung des Zuschlagbeschlusses kraft Gesetzes in die Vermieterstellung ein.

Nun kann etwa zur selben Zeit auch der Mieter (Verbraucher) den Mietvertrag bereits gekündigt haben. Dann stellt sich die Frage zwischen welchen Parteien das Mietverhältnis abgewickelt wird. Denn mit der Rückgabe der Wohnung sind in der Regel noch nicht alle gegenseitigen Forderungen erledigt. In einer Vielzahl von Mietverträgen hatte der Mieter eine Kautionsleistung über welche der Vermieter meist erst erhebliche Zeit nach Beendigung des Mietvertrages abrechnet. Ähnlich verhält es sich mit Betriebskostenabrechnungen. Zieht der Mieter mitten im Kalenderjahr aus und dieses stellt zugleich auch den Abrechnungszeitraum für die Betriebskosten dar, so muss der Vermieter nicht sofort für das abgelaufene Halbjahr eine Betriebskostenabrechnung erstellen. Vielmehr muss der Vermieter den 12-monatigen Abrechnungszeitraum einhalten und kann

deshalb regelmäßig erst im darauffolgenden Jahr tatsächlich die Abrechnung erstellen.

Problemlos sind die Abwicklung noch offener Forderungen zwischen Mieter und Vermieter dann, wenn die Beendigung des Mietvertrages und die Rückgabe der Wohnung vom Zeitpunkt her identisch sind und nach dem rechtskräftigen Erwerb des Grundstückes liegen. Da der Erwerber des Grundstückes in die bestehende Mietverträge eintritt hat dieser über die Betriebskosten des laufenden Abrechnungszeitraums abzurechnen und muss auch die vom Mieter geleistete Kautionsleistung zurückzahlen – soweit keine Forderungen geltend gemacht werden können. Dies gilt auch dann, wenn der Erwerber des Grundstückes die Kautionsleistung vom ehemaligen Vermieter nicht ausgehändigt bekommen hat.

Problematischer ist es, wenn der Rückgabezeitpunkt der Wohnung nicht identisch ist mit der Beendigung des Mietvertrages. Hier muss das Besitzverhältnis des Mieters an der Wohnung zusätzlich berücksichtigt werden.

War das Mietverhältnis durch Kündigung bereits beendet, der Mieter hatte die Wohnung aber noch nicht zurückgegeben, so tritt der Erwerber in das Abwicklungsverhältnis ein. So hat dieser den Anspruch, dass ihm die Wohnung ausgehändigt wird. Gleiches gilt für Schadensersatz oder eine eventuelle Nutzungsentschädigung, wenn der Mieter die verspätete Rückgabe zu vertreten hatte.

Hinsichtlich der Betriebskostenab-

rechnungen ist wie folgt zu unterscheiden: Findet der Eigentumserwerb nach Beendigung des Mietverhältnisses im Abrechnungsjahr statt, so hat gegenüber dem ausziehenden Mieter der ehemalige Vermieter abzurechnen (Teilabrechnung). Hinsichtlich der verbleibenden Mieter hat der Erwerber abzurechnen.

Analog verhält es sich mit der Kautionsleistung. Allerdings besteht hier eine Besonderheit. Erfolgt der Eintritt des Erwerbers in den Mietvertrag und kurz darauf ist das Mietverhältnis beendet, so hat der Erwerber über die Kautionsleistung abzurechnen bzw. diese an den Mieter auszuzahlen – auch wenn er sie vom Veräußerer des Grundstückes nicht erhalten hatte. Nur dann, wenn der Mieter die Kautionsleistung vom Erwerber des Grundstückes nicht erlangen kann, so ist der ehemalige Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet.

Wichtig: Auch wenn eine Kautionsleistung in bar durch den Mieter geleistet wird, so ist der Vermieter verpflichtet diese getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Der Mieter hat dazu ein Auskunftsrecht und sollte gegebenenfalls gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen um diese Forderung (rechtzeitig) durchzusetzen. Neuerdings kann der Mieter bei laufendem Mietverhältnis auch das Zurückbehaltungsrecht auf die Miete ausüben bis zum Nachweis durch den Vermieter.