

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die vermietete Wohnung wird verkauft: Was Mieter beim Eigentümerwechsel tatsächlich klären sollten

Ein Verkauf der vermieteten Wohnung bedeutet nicht automatisch einen neuen Mietvertrag. Ordne Mitteilung, Mietzahlung, Ansprechpartner und Kautionsunterlagen richtig zu und behalte gesonderte Änderungswünsche als eigene Entscheidung im Blick.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der bestehende Vertrag wird nicht allein durch den Verkauf ersetzt

§ 566 BGB regelt für nach Überlassung an den Mieter veräußerten Wohnraum den Eintritt des Erwerbers anstelle des Vermieters in die während seines Eigentums entstehenden Rechte und Pflichten des Mietverhältnisses.

[\[VERTRAG\]](#) Der Verkauf allein bedeutet also nicht, dass du automatisch eine neue Vereinbarung mit beliebig verändertem Inhalt unterschreiben musst.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lege deinen vollständigen bisherigen Mietvertrag samt Nachträgen bereit. Vergleiche einen neuen Entwurf getrennt nach tatsächlicher Aktualisierung und vorgeschlagener Vertragsänderung. Ein anderer Ansprechpartner oder eine neue Kontoverbindung ist eine andere Frage als ein neuer Mietbetrag, eine Befristung oder eine zusätzliche Sicherheit. Welche Änderung im konkreten Fall rechtlich verlangt werden kann oder sinnvoll ist, gehört gesondert geprüft.

Eine Verkaufsankündigung von der Übergangsmitteilung unterscheiden

Ein angekündigter Verkauf oder ein Besichtigungstermin beweist noch nicht, dass der Eigentumsübergang bereits erfolgt ist. Sichere die vollständigen erhaltenen Mitteilungen und vermerke, von wem sie stammen. Frage bei einem unklaren Stand über bekannte verlässliche Kontaktwege nach, statt nur auf eine unerwartete Zahlungsnachricht zu reagieren.

§ 566e BGB enthält eine besondere Regel, wenn der bisherige Vermieter dem Mieter mitteilt, er habe das Eigentum auf einen Dritten übertragen: In Bezug auf die Mietforderung muss er diese Mitteilung grundsätzlich gegen sich gelten lassen, auch wenn der Übergang nicht erfolgt oder unwirksam ist. Eine Rücknahme benötigt die Zustimmung des bezeichneten neuen Eigentümers. [\[MITTEILUNG\]](#) Diese spezielle Wirkung solltest du nicht mit irgendeiner Nachricht einer unbekannten Person gleichsetzen.

Zahlungsempfänger und laufende Anliegen ordentlich zuordnen

Bewahre eine bestätigte Änderung von Kontaktdaten oder Zahlungsempfänger bei den Vertragsunterlagen auf. Stimmen zwei Aufforderungen nicht überein, kläre den Widerspruch zeitnah. Eine unbegründete Doppelzahlung oder ein eigenmächtig unterstellter vollständiger Zahlungsstopp sind keine gute organisatorische Ersatzlösung für eine ungeklärte Mietforderung.

Führe zugleich offene Alltagsvorgänge weiter: Bereits gemeldete Mängel, zugesagte Termine und laufende Abrechnungsfragen sollten nicht in einer allgemeinen Nachricht zum Verkauf verschwinden. Stelle dem nun zuständigen Kontakt den erforderlichen bisherigen Vorgang bereit. Unterscheide dabei eine bereits bestätigte Abrede von einem bloßen Wunsch, den die frühere Kontaktperson noch nicht beantwortet hatte.

Die vorhandene Kautions bleibt ein eigener Vorgang

Nach § 566a BGB tritt der Erwerber in die Rechte und Pflichten aus einer geleisteten Mietsicherheit ein. Kann der Mieter bei Mietende die Sicherheit vom Erwerber nicht erlangen, bleibt nach der Vorschrift der bisherige Vermieter zur Rückgewähr verpflichtet. [\[KAUTION\]](#) Der Eigentümerwechsel ist deshalb nicht automatisch Anlass, ohne weitere Klärung dieselbe Geldkaution noch einmal zu zahlen.

Sichere deinen ursprünglichen Zahlungs- oder Sicherungsnachweis sowie erhaltene Angaben über den weiteren Bestand. Falls eine Auszahlung und erneute Einzahlung vorgeschlagen werden, lass die konkrete Gestaltung und ihre Folgen prüfen. Eine beiläufige Mitteilung, die Beteiligten hätten alles untereinander geregelt, ersetzt nicht deine eigene nachvollziehbare Dokumentation.

Beispiel: Drei Änderungen kommen in einem Brief

Fiktiv erhält eine Mieterin einen Brief mit neuer Verwaltung, neuem Mietkonto und einem angeblich nur aktualisierten Vertragsentwurf. Im Entwurf steht zusätzlich eine bisher nicht vereinbarte Laufzeit. Sie trennt daher die Kontakt- und Zahlungsfrage von der vorgeschlagenen Vertragsänderung und lässt Letztere prüfen. Die Unterzeichnung wird nicht allein deshalb als notwendig behandelt, weil das Anschreiben vom Eigentümerwechsel spricht.

Besondere Ansprüche und Kündigungen gesondert prüfen

Dieser Beitrag beurteilt weder eine konkrete Eigenbedarfskündigung noch eine Umwandlung, ein mögliches Vorkaufsrecht oder einen Erwerb in der Zwangsversteigerung. Solche Fragen verlangen ihre eigene rechtliche Einordnung. Eine neue Eigentümerperson begründet für sich genommen keine pauschale Pflicht, die Wohnung sofort zu verlassen.

Dein sinnvoller Arbeitsstand umfasst den bestehenden Vertrag, die vollständige Übergangsmitteilung, geklärte Zahlungsdaten, Kautionsnachweise und noch offene Vorgänge. Damit kannst du im Alltag weiterhandeln, ohne jede neue Forderung mit dem tatsächlichen Eigentumswechsel gleichzusetzen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Bestehender Mietvertrag

Trage ein, wo Vertrag und Nachträge liegen, und die wesentlichen bisherigen Bedingungen.

02 / Erhaltene Mitteilungen

Liste jede Mitteilung zum Verkauf mit Datum und Absender auf.

03 / Stand Eigentumsübergang

Notiere, ob der Übergang angekündigt oder bestätigt ist und wodurch.

04 / Neuer Ansprechpartner

Trage neue Verwaltung oder Eigentümerseite mit bestätigten Kontaktdaten ein.

05 / Zahlungsempfänger

Notiere, an wen du ab wann zahlst und wer das bestätigt hat.

06 / Vorgeschlagene Vertragsänderungen

Halte fest, was ein neuer Entwurf gegenüber deinem bisherigen Vertrag ändern würde.

07 / Kautionsnachweis

Trage ein, wann und wie du die Kaution geleistet hast und welcher Beleg vorliegt.

08 / Offene Vorgänge

Liste gemeldete Mängel, zugesagte Termine und Abrechnungsfragen auf, die du dem neuen Kontakt übergibst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[VERTRAG] BGB § 566 – Kauf bricht nicht Miete

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[MITTEILUNG] BGB § 566e – Mitteilung des Eigentumsübergangs

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[KAUTION] BGB § 566a – Mietsicherheit

Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz / Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-02-DE-013-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.