

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Vermietete Eigentumswohnung zum Selbstwohnen kaufen: Mietbeginn, Umwandlung und Erwerb in die richtige Reihenfolge bringen

Drei zeitliche Konstellationen zeigen, warum ein gekaufter vermieteter Wohnraum nicht automatisch zum geplanten Einzug frei wird. Für Deutschland werden Mietbeginn, Umwandlung, Erwerb und regionaler Kündigungsschutz getrennt geprüft.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Wohnung passt, ist aber vermietet. Für den geplanten Selbstbezug nennt jemand eine einfache Regel: „Nach dem Kauf kannst du wegen Eigenbedarfs kündigen.“ Vor einer Entscheidung muss diese Aussage genauer werden. In Deutschland können der bestehende Vertrag, eine frühere Umwandlung und der örtliche Schutzrahmen die geplante Nutzung entscheidend beeinflussen. Der persönliche Einzugswunsch ist noch kein gesicherter Termin.

Dieser Beitrag betrachtet den privaten Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung in Deutschland. Die folgenden Konstellationen dienen als redaktionelle Orientierung; sie sind keine Kündigungsanleitung und keine Berechnung für eine bestimmte Adresse.

Der Ausgangspunkt: Du kaufst keine automatisch mietfreie Wohnung

§ 566 Absatz 1 BGB ordnet unter seinen Voraussetzungen den Eintritt des Erwerbers in die vermierterseitigen Rechte und Pflichten an. [\[MIETE\]](#) Der Eigentümerwechsel erledigt das bestehende Mietverhältnis also nicht einfach. Für deine Kaufentscheidung brauchst du den tatsächlichen Mietvertrag, relevante Nachträge und die fachlich eingeordnete Nutzungslage.

Beschaffe nur die für die konkrete Prüfung benötigten Unterlagen. Private Einzelheiten über die Bewohner ersetzen weder einen belegten Vertragsstand noch eine zulässige Kündigungsgrundlage. Eine beiläufige Aussage über einen „wahrscheinlich baldigen“ Auszug wird nicht als bereits gesicherte Verfügbarkeit eingetragen.

Konstellation eins: Die Wohnung war schon vor Mietbeginn Wohnungseigentum

Für die zeitliche Grundkonstellation des § 577a Absatz 1 ist wichtig, ob Wohnungseigentum erst nach Überlassung an den Mieter begründet und anschließend veräußert wurde. [\[SPERRE\]](#) Deshalb müssen Mietüberlassung und rechtliche Wohnungseigentumsbegründung auseinandergehalten werden. Das Alter des Hauses allein beantwortet diese Frage nicht.

War die Wohnung bereits vorher entsprechend begründet, folgt daraus nicht automatisch die sofortige Zulässigkeit jeder Eigenbedarfskündigung. Es fehlt dann zunächst eine bestimmte zeitliche Voraussetzung dieser Umwandlungsregel. Weitere gesetzliche und vertragliche Beschränkungen bleiben zu prüfen. Ein falsch positives Ergebnis „keine Umwandlungssperre, also sicher einziehen“ wäre für die Wohnplanung genauso problematisch.

Konstellation zwei: Erst Vermietung, dann Umwandlung und Verkauf

Trifft die beschriebene Reihenfolge zu, nennt § 577a Absatz 1 eine Sperre von drei Jahren für die dort bezeichneten berechtigten Interessen. Absatz 2 ermöglicht in durch Landesverordnung bestimmten Gebieten eine Frist bis zu zehn Jahren. [\[SPERRE\]](#)

Für das konkrete Objekt werden daher die maßgeblichen Ereignisse und die am betroffenen Ort geltende Verordnung geprüft. Dieser Artikel behauptet keine aktuelle Zehnjahresfrist für jedes Bundesland und nicht dieselbe Frist für alle Gemeinden. Auch Beginn und mögliche bereits verstrichene Zeit werden nicht pauschal aus deinem bevorzugten Kaufdatum abgeleitet.

Konstellation drei: Der Erwerb läuft über mehrere Personen

Die Prüfung endet nicht schon mit einem fehlenden klassischen Umwandlungsablauf. § 577a Absatz 1a enthält entsprechende Beschränkungen bei bestimmten Veräußerungen oder Belastungen zugunsten einer Personengesellschaft beziehungsweise mehrerer Erwerber sowie ausdrücklich bezeichnete Ausnahmen. [\[SPERRE\]](#)

Wer gemeinsam kauft, sollte deshalb die tatsächliche Erwerberkonstellation in die Prüfung geben. Eine private Erklärung, man behandle den Vorgang „wie einen normalen Einzelkauf“, ersetzt die rechtliche Einordnung nicht. Umgekehrt wird nicht jeder Erwerb durch zwei Personen ohne Weiteres derselben Sperre unterstellt.

Nach einer Sperrfrist bleiben weitere Voraussetzungen

§ 573 BGB verlangt für eine ordentliche Vermieterkündigung ein berechtigtes Interesse; die Norm nennt unter anderem benötigten Wohnraum für den Vermieter, seine Familie oder seinen Haushalt. [\[BEDARF\]](#) Das ist keine pauschale Erlaubnis, einen nur vorsorglich behaupteten Bedarf zu verwenden.

Außerdem kann § 574 BGB unter seinen Voraussetzungen einen Härte widerspruch mit Fortsetzungsverlangen ermöglichen. [\[HAERTE\]](#) Eine mögliche Sperrfrist, ein Kündigungsgrund und die weitere Abwicklung sind deshalb verschiedene Stufen. Der Beitrag legt weder individuelle Kündigungsfristen noch den Ausgang einer Abwägung fest.

Der fiktive Kaufvergleich: Welchen Zeitplan kannst du tragen?

Tarek braucht in absehbarer Zeit eine Wohnung für den eigenen Haushalt. Bei Angebot A ist die mietrechtliche Vorgeschichte ungeklärt. Angebot B ist teurer, die tatsächliche Nutzungslage aber anders. Er setzt die beiden Angebote nicht allein nach Kaufpreis nebeneinander.

Unsere Empfehlung: Für Angebot A wird zunächst die konkrete Prüfung von Mietbeginn, Umwandlung, Erwerb und örtlicher Regel durchgeführt. Parallel rechnet Tarek seine weiterhin benötigte eigene Unterkunft in den Zahlungsplan ein. Kann er eine noch unbestimmte Eigennutzung nicht tragen, wird dieser offene Punkt nicht durch einen optimistischen Termin verdeckt.

Die fachlich eingeordnete Verfügbarkeit wird damit zur wesentlichen Kaufgrundlage. Eine vermietete Wohnung kann ein passendes Angebot sein. Für den späteren Selbstbezug zählt jedoch die belegte rechtliche und tatsächliche Situation, nicht nur die Hoffnung auf eine rasche Schlüsselübergabe.

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 / Wohnung und Mietlage

Adresse, vermietet seit wann? Mietvertrag und Nachträge vorhanden?

02 / Eigener Einzugswunsch

Ab wann brauchst du die Wohnung für deinen Haushalt? Warum dieser Zeitraum?

03 / Mietbeginn und Umwandlung

Wann überlassen, wann Wohnungseigentum begründet, wann zuletzt verkauft? Belege

04 / Erwerberkonstellation

Kaufst du allein, zu mehreren oder über eine Gesellschaft? Für die Prüfung angeben

05 / Örtliche Regel

Welche Gemeinde, gilt dort eine Landesverordnung? Von wem bestätigt?

06 / Rechtliche Prüfung

Wer prüft Sperrfrist, Kündigungsgrund und Härtefragen? Name, Termin, Ergebnis

07 / Zahlungsplan

Kreditrate, Hausgeld und weiter nötige eigene Wohnkosten, solange der Einzug offen ist

08 / Vergleich der Angebote

Je Angebot: Preis, geklärte Verfügbarkeit, offene Punkte, tragbarer Zeitplan

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[MIETE] BGB § 566 – Kauf bricht nicht Miete

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

[BEDARF] BGB § 573 – Ordentliche Kündigung des Vermieters

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

[SPERRE] BGB § 577a – Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung

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

[HAERTE] BGB § 574 – Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. 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: WX26-04-DE-013-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.