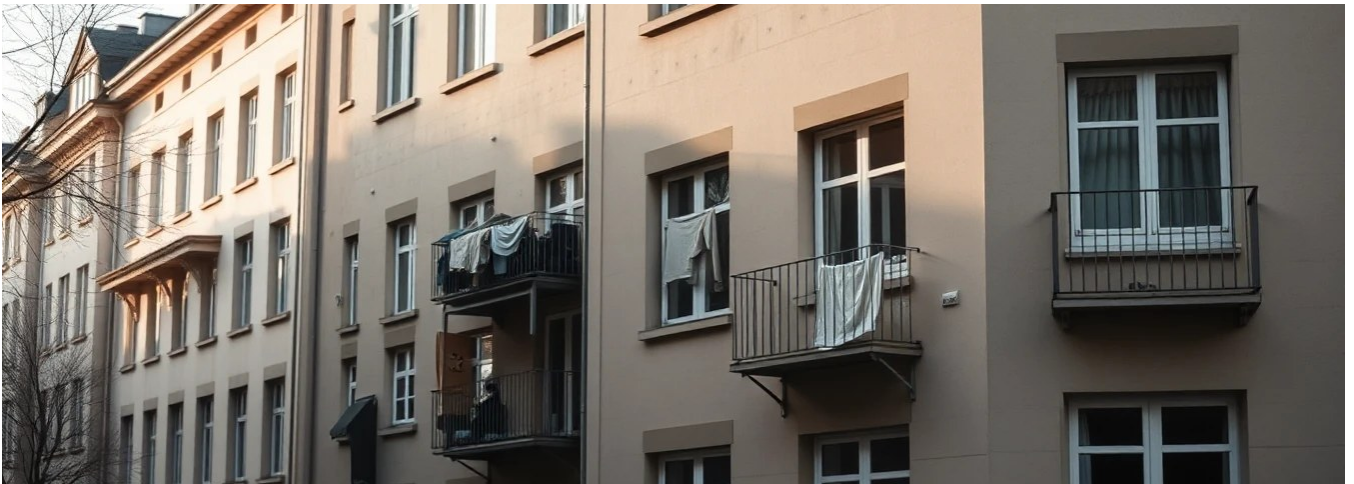


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Den Eigentümerwechsel zu früh an Mieter gemeldet: Die Mitteilung vor dem nächsten Schreiben prüfen

Warum sollte ich als Verkäufer einer deutschen Mietwohnung eine Mitteilung über den Eigentumsübergang genau abstimmen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der Kaufvertrag ist vorbereitet oder bereits beurkundet. Du möchtest den Mietern deiner deutschen Wohnung früh mitteilen, wer künftig zuständig sein soll. Dabei liegt der Satz „Ich habe das Eigentum übertragen“ schnell nahe. Diese Aussage verdient besondere Sorgfalt: § 566e BGB weist einer Mitteilung des Vermieters über den Eigentumsübergang eigene Wirkungen hinsichtlich der Mietforderung zu.

Welchen Stand willst du tatsächlich mitteilen?

Unsere redaktionelle Empfehlung: Schreibe zuerst intern auf, welches Ereignis bestätigt ist. Gibt es einen geplanten Verkauf, einen geschlossenen Vertrag oder einen von der zuständigen Stelle bestätigten Eigentumsübergang? Welche praktische Information brauchen die Mieter zu welchem Zeitpunkt? Ein Kaufpreiszufuss, ein Schlüsseltermin und ein Eigentumsübergang sollten sprachlich nicht ungeprüft gleichgesetzt werden.

Lass die vorgesehene Mitteilung mit der tatsächlichen Abwicklung abstimmen. Dieser Artikel stellt dafür kein Musterschreiben bereit. Er kann nicht beurteilen, ob einzelne Formulierungen in deinem Fall bereits eine bestimmte Erklärung enthalten.

Die besondere Regel des § 566e kennen

Teilt der Vermieter dem Mieter mit, er habe das Eigentum am vermieteten Wohnraum auf einen Dritten übertragen, muss er die mitgeteilte Übertragung hinsichtlich der Mietforderung gegen sich gelten lassen, auch wenn sie nicht erfolgt oder unwirksam ist. Die Rücknahme der Mitteilung verlangt nach Absatz 2 die Zustimmung des als neuer Eigentümer Bezeichneten. [BGB-566e]

Das ist keine pauschale Regel für jede Nachricht über einen geplanten Verkauf. Maßgeblich sind Inhalt und Umstände der tatsächlichen Mitteilung. Ebenso wird hier keine abschließende Zahlungs- oder Eigentumsprüfung aus der Perspektive des Mieters vorgenommen.

Ein erfundener voreiliger Versand

Nach einem positiv verlaufenen Notartermin schreibt ein Verkäufer an die Mietpartei, der Käufer sei jetzt Eigentümer und die nächste Miete solle an ihn gehen. Später verzögert sich der Vollzug. Der Verkäufer möchte die Nachricht mit einem kurzen „hat sich erledigt“ zurücknehmen.

Er sollte nun den vollständigen Verlauf zur zuständigen rechtlichen Beratung geben: ursprüngliches Schreiben, Versandstand, Antworten, tatsächliche Abwicklung und etwaige Zahlungen. Der Artikel empfiehlt keine eigenständige Rückforderung oder widersprüchliche zweite Zahlungsanweisung. Gerade die Rücknahmefrage muss auf Grundlage der konkreten Erklärung geklärt werden.

Kommunikation als Abwicklungsschritt führen

Ordne Vorbereitung, fachliche Abstimmung und Versand einer bestimmten verantwortlichen Person zu. Bewahre die tatsächlich verwendete Fassung mit Datum auf. Ein Entwurf im Ordner beweist nicht, was die Mietpartei erhalten hat.

Wenn mehrere Mietverhältnisse bestehen, muss jede Mitteilung zur richtigen Einheit und zum tatsächlich vorgesehenen Ansprechpartner passen. Kontrolliere praktische Angaben vor dem Versand. Ungeklärte Kontodaten werden nicht einfach aus einer beiläufigen Nachricht übernommen.

Eine Korrektur nicht improvisieren

Ist bereits eine möglicherweise falsche Mitteilung versandt, sichere zunächst ihren genauen Inhalt und den bekannten Verlauf. Kläre dann den rechtlich passenden Weg zur Richtigstellung mit den notwendigen Beteiligten. Eine weitere schnelle Nachricht kann den Sachverhalt komplizierter machen, wenn sie neue ungeprüfte Angaben enthält.

So wird die Information der Mieter zu einem bewusst vorbereiteten Teil des Verkaufs. Du berichtest den bestätigten Stand mit einer dazu passenden Formulierung, statt aus einem gut gemeinten frühen Hinweis unbemerkt eine weitergehende Erklärung zu machen.

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 / Bestätigter Stand

Geplanter Verkauf, geschlossener Vertrag oder bestätigter Eigentumsübergang? Was ist belegt?

02 / Benötigte Information

Was müssen die Mieter wann praktisch wissen, etwa Ansprechpartner oder Zahlungsweg?

03 / Abstimmung der Mitteilung

Wer hat den Entwurf mit der tatsächlichen Abwicklung abgestimmt? Name und Datum.

04 / Versand durch

Wer verschickt die Mitteilung, wann und an welche Einheit?

05 / Verwendete Fassung

Wo liegt die tatsächlich versandte Fassung mit Datum?

06 / Bereits versandte Schreiben

Wurde schon etwas verschickt? Inhalt, Versanddatum und Antworten festhalten.

07 / Rechtliche Beratung

Wer klärt eine mögliche Richtigstellung? Name, Termin und übergebene Unterlagen.

08 / Nächster Schritt

Was passiert als Nächstes und wer ist dafür zuständig?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[S1] BGB-566e: BGB § 566e

Bundesministerium der Justiz / 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-P05-0058-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.