

Mitteilung über den Eigentümerwechsel

Gemeinsames Schreiben von bisherigem und neuem Eigentümer an den Mieter (§§ 566, 566a, 566e BGB)

Verkäufer (bisheriger Eigentümer und Vermieter)

Name(n)	Straße, Hausnummer	PLZ, Ort

Käufer (Erwerber und künftiger Vermieter)

Name(n)	Straße, Hausnummer	PLZ, Ort

Mieter (Empfänger)

Name(n) aller Mieter	Straße, Hausnummer	PLZ, Ort

Lage der Wohnung / Wohnungs-Nr.	Mietvertrag vom	Ort, Datum

Betreff: Verkauf der von Ihnen gemieteten Wohnung – neuer Vermieter und neue Bankverbindung

Anrede

wir möchten Sie darüber informieren, dass die von Ihnen gemietete Wohnung verkauft wurde. Für Sie ändert sich am Mietverhältnis inhaltlich nichts: Ihr Mietvertrag gilt unverändert weiter („Kauf bricht nicht Miete“, § 566 BGB).

1. Eigentümerwechsel

Kaufvertrag beurkundet am

Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am

Der Käufer tritt mit seiner Eintragung als Eigentümer im Grundbuch als neuer Vermieter in alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag ein. Über das Datum der Eintragung informieren wir Sie gesondert, sofern es nicht bereits feststeht:

Eintragung im Grundbuch erfolgt am (falls bekannt)

2. Mietzahlungen ab sofort an den Käufer

Bitte zahlen Sie die Miete einschließlich Betriebskostenvorauszahlung ab der unten genannten Monatsmiete nur noch auf das Konto des Käufers. Der bisherige Vermieter ist damit einverstanden und ermächtigt den Käufer, die Miete ab diesem Zeitpunkt in Empfang zu nehmen. Bitte ändern Sie einen bestehenden Dauerauftrag rechtzeitig.

Erstmals an den Käufer zu zahlen: Miete für den Monat

Kontoinhaber	IBAN	BIC

Kreditinstitut	Verwendungszweck

☐ Ein bestehendes SEPA-Lastschriftmandat zugunsten des bisherigen Vermieters endet mit der letzten Miete an ihn. Der Käufer wird Sie gegebenenfalls um ein neues Mandat bitten.

3. Ansprechpartner

Für alle Anliegen rund um die Wohnung, etwa Reparaturen oder Schadensmeldungen, wenden Sie sich ab dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bitte an:

Name / Hausverwaltung

Telefon

E-Mail

Anschrift

4. Mietkaution

Ihre Mietkaution geht auf den Käufer über (§ 566a BGB). Sie müssen dafür nichts unternehmen.

- ☐ Die Kautions wird vom bisherigen Vermieter an den Käufer übertragen. Der Käufer bestätigt Ihnen den Erhalt.
- ☐ Ihr verpfändetes Sparbuch bzw. die Bürgschaft wird auf den Käufer umgestellt. Dafür kann Ihre Mitwirkung gegenüber der Bank erforderlich sein. Wir melden uns dazu.

5. Betriebskostenabrechnung

Abrechnungszeiträume, die vor dem Eigentumsübergang bereits abgelaufen sind, rechnet der bisherige Vermieter ab. Den Abrechnungszeitraum, in den der Eigentumsübergang fällt, rechnet nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs der neue Vermieter ab (BGH, Urteil vom 03.12.2003, VIII ZR 168/03).

Ergänzende Hinweise (z. B. Zählerablesung, Schlüssel, Hausmeister)

Mit freundlichen Grüßen

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift bisheriger Vermieter (Verkäufer)

Unterschrift neuer Vermieter (Käufer)

Ausfüllhinweise

Diese Seite dient nur Ihrer Information und wird nicht mitversandt.

Worauf es ankommt (Stand der Recherche: 07.10.2026)

- ☐ Das Schreiben sollte von **Verkäufer und Käufer gemeinsam** unterschrieben werden. So weiß der Mieter sicher, dass Zahlungen an den Käufer mit Wirkung für den Verkäufer erfolgen.
- ☐ Der Käufer wird erst mit der **Eintragung im Grundbuch** Vermieter (§ 566 BGB). Zwischen Besitzübergang und Eintragung bleibt rechtlich der Verkäufer Vermieter. Deshalb enthält das Schreiben die Ermächtigung zur Mietzahlung an den Käufer. Prüfen Sie, ob der Kaufvertrag dazu eine Regelung enthält.
- ☐ Zeigt der bisherige Vermieter dem Mieter den Eigentumsübergang an, muss er eine danach geleistete Zahlung an den Erwerber gegen sich gelten lassen, auch wenn der Übergang nicht wirksam war (§ 566e BGB). Die Angaben sollten daher stimmen.
- ☐ Das Schreiben an **alle Mieter** richten und den Zugang nachweisbar gestalten.
- ☐ Daten des Mieters erst dann an den Käufer weitergeben, wenn der Kaufvertrag beurkundet ist.

Allgemeines Muster ohne Prüfung des Einzelfalls. Besonderheiten, etwa Mietrückstände, laufende Mieterhöhungen oder Gewerbemietverhältnisse, bitte gesondert prüfen lassen.