

MIETRECHT

Eigentümerwechsel und § 566 BGB: „Kauf bricht nicht Miete" — Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis

Was beim Verkauf einer vermieteten Wohnung passiert: §
566 BGB Schutz des Mieters, Eintritt des Käufers

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

27. August 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 § 566 BGB im Überblick: Schutz des Mieters, Voraussetzungen, Wirkungszeitpunkt
- 02 Eintritt des Erwerbers: Rechte und Pflichten gehen über
- 03 Übergang der Kautions: § 566a BGB — Insolvenzrisiko für Mieter
- 04 Sonderkündigungsrecht: § 573 BGB Eigenbedarf, Kappungsgrenze 3-Jahre-Sperre
- 05 Praxis: Verkäufer-Pflichten, Mitteilungspflicht, Steuerfolgen
- 06 Take-aways

STELLEN SIE SICH FOLGENDES SZENARIO VOR: SIE BEWOHNEN SEIT JAHREN EINE MIETWOHNUNG, ZAHLEN pünktlich, halten sich an den Mietvertrag – und eines Tages erhalten Sie einen Brief von einer fremden Person, die sich als neuer Eigentümer vorstellt und ab sofort die Miete auf ein neues Konto verlangt. Der bisherige Vermieter hat verkauft, ohne ein Wort. Die Frage drängt sich auf, ob das überhaupt zulässig ist und welche Folgen das für den bestehenden Mietvertrag, die Kautions und die Wohnsicherheit hat.

Genau für diese Konstellation hat der Gesetzgeber mit § 566 BGB die wohl bekannteste Schutznorm des Wohnraummietrechts geschaffen: „Kauf bricht nicht Miete“. Der Mieter muss nicht ausziehen, der Mietvertrag läuft unverändert weiter, und der Käufer tritt kraft Gesetzes in die Vermieterstellung ein. Dieser Beitrag erläutert, wie der Übergang technisch funktioniert, was mit der Kautions passiert, welche Sonderrechte der neue Eigentümer hat und welche Pflichten Verkäufer wie Erwerber in der Praxis treffen.

§ 566 BGB im Überblick: Schutz des Mieters, Voraussetzungen, Wirkungszeitpunkt

§ 566 Abs. 1 BGB ordnet an, dass der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten eintritt, wenn der vermietete Wohnraum nach Überlassung an den Mieter vom Vermieter an einen Dritten veräußert wird. Die Norm verfolgt einen klaren Zweck: Sie schützt den Mieter davor, durch einen ihm fremden Eigentumsvorgang seine Wohnung zu verlieren. Der Mieter bleibt geschützt, obwohl er an dem Kaufvertrag nicht beteiligt ist und in der Regel auch keinerlei Einfluss darauf hat.

Voraussetzung für die Anwendung des § 566 BGB sind drei Elemente: Erstens muss ein wirksamer Wohnraummietvertrag bestehen. Zweitens muss der Mieter die Mietsache vor der Veräußerung bereits in Besitz genommen haben – die bloße Vertragsunterzeichnung ohne Übergabe reicht nicht. Drittens muss das Eigentum auf einen Dritten übergehen, und zwar durch Auflassung und Eintragung im Grundbuch gemäß § 925 BGB. Maßgeblicher Zeitpunkt für den Vermieterwechsel ist nicht der notarielle Kaufvertrag und auch nicht der wirtschaftliche Übergang, sondern die Grundbucheintragung des Erwerbers. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt der Verkäufer Vermieter; Mietzahlungen, Kündigungen und Erklärungen sind weiterhin an ihn zu richten.

Der Rechtsübergang erfolgt automatisch und zwingend. Weder Mieter noch Erwerber müssen ihm zustimmen, und er lässt sich auch nicht vertraglich abbedingen. Für den Mieter bedeutet das maximale Kontinuität: Mietvertrag, Miethöhe, Kündigungsfristen, Staffelmietvereinbarungen, Schönheitsreparaturklauseln und Hausordnungen gelten unverändert weiter. Auch bereits ausgesprochene wirksame Kündigungen oder Mängelrü-

gen behalten ihre Wirkung. § 567 BGB stellt klar, dass die Regelungen entsprechend gelten, wenn das vermietete Grundstück mit dem Recht eines Dritten belastet wird und dieser den Besitz erhält, etwa bei einem Nießbrauch.

Eintritt des Erwerbers: Rechte und Pflichten gehen über

Mit dem Eigentumsübergang rückt der Erwerber in sämtliche Vermieterrechte und -pflichten ein, die nach diesem Zeitpunkt entstehen. Er kann ab sofort die laufende Miete einfordern, Betriebskosten abrechnen, Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen ankündigen und Mieterhöhungen nach §§ 558 ff. BGB durchsetzen. Auf der Pflichtenseite muss er die Mietsache in gebrauchsg geeignetem Zustand erhalten, Mängel beseitigen und sämtliche Erklärungen des Mieters entgegennehmen. Der Mietvertrag ist für ihn so bindend wie für den ursprünglichen Vermieter – auch dann, wenn er die konkreten Vereinbarungen ungünstig findet.

Eine wichtige Abgrenzung betrifft Forderungen, die vor dem Eigentumsübergang entstanden sind. Rückständige Mieten für Zeiträume vor der Grundbucheintragung verbleiben grundsätzlich beim Verkäufer; sie gehen nicht automatisch auf den Erwerber über. Dasselbe gilt für offene Betriebskostenabrechnungen aus zurückliegenden Abrechnungsperioden, sofern diese den Verkäufer betreffen. In der Praxis treffen Verkäufer und Käufer hierzu im Kaufvertrag eine Abgrenzungsvereinbarung, etwa zu einem Stichtag, an dem laufende Forderungen wirtschaftlich übergehen. Diese Innenvereinbarung wirkt jedoch nicht gegenüber dem Mieter – der Mieter darf weiterhin an denjenigen leisten, der zum Fälligkeitszeitpunkt Vermieter war.

§ 566b BGB regelt die Sondersituation von Mietvorauszahlungen. Hat der Mieter vor dem Eigentumsübergang Miete für einen Zeitraum vorausgezahlt, der nach der Veräußerung liegt, muss er diese Zahlung gegenüber dem Erwerber nur dann gegen sich gelten lassen, soweit sie auf den Kalendermonat des Eigentumsübergangs oder den folgenden Monat entfällt. Für weiter in der Zukunft liegende Zeiträume kann der Erwerber die Vorauszahlungen zurückweisen und nochmals Miete verlangen – es sei denn, ihm war die Vorauszahlung zur Zeit des Erwerbs bekannt. Diese Regelung schützt den Erwerber vor verdeckten Liquiditätsabflüssen, die er bei der Kaufpreiskalkulation nicht erkennen konnte.

§ 567b BGB ergänzt das System um die Vorausverfügung über die Miete: Hat der Verkäufer vor dem Eigentumsübergang über die künftige Miete verfügt – etwa durch Abtretung an eine Bank zur Kreditsicherung – gelten ähnliche Beschränkungen. Diese Vorausverfügungen binden den Erwerber nur insoweit, als sie den Monat des Eigentumsübergangs und den folgenden Monat betreffen. Für Mieter bedeutet das in der Praxis vor allem, dass sie bei Unklarheiten über den Zahlungsempfänger besser eine schriftliche Klärung verlangen, bevor sie weiterzahlen.

Übergang der Kautio: § 566a BGB — Insolvenzrisiko für Mieter

Besonders konfliktträchtig ist der Übergang der Mietkaution. § 566a BGB ordnet an, dass der Erwerber in die Rechte und Pflichten eintritt, die sich aus einer vom Mieter für die Erfüllung seiner Pflichten geleisteten Sicherheit ergeben. Der neue Eigentümer wird also Schuldner der Rückgewähr und muss die Kautio am Ende des Mietverhältnisses an den Mieter zurückzahlen, soweit keine berechtigten Forderungen entgegenstehen. Dem Mieter ist es ausdrücklich nicht zumutbar, sich selbst um die Übergabe der Kautio zwischen Verkäufer und Käufer zu kümmern; das ist eine Innenangelegenheit der beiden Vertragsparteien des Kaufvertrags.

Die kritische Frage lautet: Was passiert, wenn der Verkäufer die Kautio gar nicht an den Erwerber weiterleitet — etwa weil er sie zweckwidrig verbraucht oder weil er insolvent wird? § 566a Satz 2 BGB hält für diesen Fall eine subsidiäre Haftung des Verkäufers bereit: Kann der Erwerber die Sicherheit nicht zurückgewähren, ist der Vermieter zur Rückgewähr verpflichtet. Der Mieter hat also im Ergebnis zwei Schuldner — den Erwerber primär und den Verkäufer subsidiär. Diese doppelte Sicherung wirkt allerdings dann nicht mehr, wenn der Verkäufer zahlungsunfähig ist; in der Insolvenz fällt die Forderung in die Masse und der Mieter steht als einfacher Insolvenzgläubiger meist mit leeren Händen da.

Der Bundesgerichtshof hat in mehreren Entscheidungen den Schutzcharakter des § 566a BGB betont. In der Entscheidung vom 7. März 2018 (VIII ZR 234/14) hat er klargestellt, dass die Haftung des Erwerbers für die Kautio unabhängig davon eintritt, ob die Kautio tatsächlich vom Verkäufer an ihn übergeben wurde. Der Erwerber kann sich nicht damit verteidigen, er habe die Kautio nie erhalten. Diese Rechtsprechung verlagert das Insolvenzrisiko des Verkäufers konsequent auf den Erwerber — was beim Erwerb vermieteter Objekte zwingend in die Due-Diligence einfließen muss. Erwerber sollten sich vor Vertragsabschluss schriftlich bestätigen lassen, in welcher Höhe Kautionen bestehen, wie sie angelegt sind und dass sie tatsächlich getrennt vom Vermögen des Verkäufers liegen.

In der Praxis empfiehlt sich für den Erwerber ein konkreter Mechanismus: Der Verkäufer übergibt am Übergabestichtag eine Liste sämtlicher Kautionen mit Nachweisen der getrennten Anlage. Die Kautionskonten werden umgehündigt oder die Kautionssummen werden vom Kaufpreis einbehalten und auf ein neues Treuhandkonto des Erwerbers überwiesen. Diese Vorgehensweise schützt beide Seiten und vermeidet spätere Auseinandersetzungen, wenn der Mieter nach Mietende seine Kautio zurückfordert.

Sonderkündigungsrecht: § 573 BGB Eigenbedarf, Kappungsgrenze 3-Jahre-Sperre

Eine häufige Sorge der Mieter beim Eigentümerwechsel ist die Frage, ob der neue Vermieter ihnen wegen Eigenbedarfs kündigen kann. Grundsätzlich gilt: Der Erwerber kann das Mietverhältnis nach denselben Regeln kündigen, die auch für den ursprünglichen Vermieter gelten würden. Er muss ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 BGB nachweisen, also etwa Eigenbedarf für sich, einen Familienangehörigen oder eine zum Haushalt gehörende Person darlegen. Dabei muss der Bedarf konkret, vernünftig nachvollziehbar und nicht nur vorgeschoben sein.

Beim Eigentumsübergang nach Umwandlung in Wohnungseigentum greift jedoch eine wichtige Schutznorm: § 577a BGB schiebt einen Riegel vor die schnelle Eigenbedarfskündigung durch den Erwerber. Wurde an vermietetem Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum sodann veräußert, kann sich der Erwerber auf Eigenbedarf oder eine Verwertungskündigung erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen. Die Bundesländer können diese Sperrfrist auf bis zu zehn Jahre verlängern; insbesondere in Ballungsräumen wie München, Berlin, Hamburg, Köln oder Frankfurt gelten je nach Landesverordnung verlängerte Sperrfristen für ausgewiesene Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Der Mieter genießt damit einen erheblichen Bestandsschutz, wenn seine zunächst klassisch vermietete Wohnung nachträglich aufgeteilt und an einen Selbstnutzer verkauft wird. Die Frist beginnt mit der Veräußerung des Wohnungseigentums an den ersten Erwerber, der nach der Umwandlung erwirbt. Beim klassischen Verkauf eines bereits zuvor in Wohnungseigentum aufgeteilten Mehrfamilienhauses gilt die Sperrfrist hingegen nicht – hier kann der Erwerber unter den allgemeinen Voraussetzungen sofort kündigen.

Mietpreisrechtlich wirkt sich der Eigentümerwechsel nicht auf die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB aus. Diese begrenzt Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf 20 Prozent – in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt auf 15 Prozent – innerhalb von drei Jahren. Maßgeblich ist dabei der Drei-Jahres-Zeitraum vor der geplanten Erhöhung, unabhängig davon, ob in dieser Zeit ein Vermieterwechsel stattgefunden hat. Der Erwerber muss sich also Mieterhöhungen des Verkäufers anrechnen lassen und kann nicht durch den Eigentumsübergang quasi „die Uhr zurückstellen“.

Praxis: Verkäufer-Pflichten, Mitteilungspflicht, Steuerfolgen

Für den Verkäufer einer vermieteten Wohnung folgen aus dem Eigentumsübergang konkrete Handlungspflichten. Zwar besteht keine ausdrückliche gesetzliche Pflicht, den Mieter über den geplanten Verkauf zu informieren – der Mieter hat in der Regel auch kein Vorkaufsrecht, außer in den Sonderfällen des § 577 BGB (Vorkaufsrecht des Mieters bei

Umwandlung in Wohnungseigentum). Aus Gründen der Transparenz und zur Vermeidung von Streit empfiehlt sich gleichwohl eine zeitnahe Mitteilung an den Mieter, sobald der Eigentumsübergang im Grundbuch eingetragen ist. Diese Mitteilung sollte den Namen und die ladungsfähige Anschrift des Erwerbers, das neue Mietkonto und den Stichtag des Eigentumsübergangs enthalten.

Solange der Mieter über den Eigentümerwechsel nicht informiert ist und auch sonst keine Kenntnis hat, kann er nach § 566c BGB schuldbefreiend an den Verkäufer zahlen. Diese Schuldbefreiung wirkt selbst dann, wenn der Verkäufer das Geld nicht weiterleitet – Risiko und Beweislast trägt insoweit der Erwerber. Erst mit nachgewiesener Kenntnis des Mieters vom Eigentumsübergang muss dieser an den neuen Vermieter leisten. Ein einfaches Schreiben mit Nachweis der Eintragung im Grundbuch (Grundbuchauszug) ist hier der sicherste Weg.

Der Verkäufer hat dem Erwerber zudem sämtliche mietvertraglichen Unterlagen herauszugeben: Mietvertrag mit Nachträgen, Kautionsnachweise, laufende Korrespondenz, offene Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungshistorie, Modernisierungsankündigungen, Mängelrügen und etwaige laufende Gerichtsverfahren. Eine saubere Übergabe vermeidet Haftungsrisiken auf beiden Seiten – der Erwerber kann nur dann seine Vermieterpflichten erfüllen, wenn er den Status quo kennt. Verschwiegene Mängel oder versteckte Vereinbarungen können später zu Schadensersatzansprüchen des Erwerbers gegen den Verkäufer aus dem Kaufvertrag führen.

Steuerlich ist der Verkauf eines vermieteten Objekts mit besonderen Folgen verbunden. Bei Veräußerung innerhalb der Zehn-Jahres-Frist nach § 23 EStG fällt grundsätzlich Spekulationssteuer auf den Veräußerungsgewinn an, sofern keine Selbstnutzung gegeben ist. Die laufenden Mieteinkünfte sind bis zum Eigentumsübergang dem Verkäufer, ab Übergang dem Erwerber zuzurechnen – bei unterjährigem Wechsel wird zeitanteilig abgegrenzt. Auch Werbungskosten wie Abschreibungen, Zinsen und Erhaltungsaufwendungen folgen dieser zeitlichen Zuordnung. Erwerber von Mietobjekten beginnen mit einer neuen AfA-Basis (Anschaffungskosten ohne Grund und Boden) und können erstmals abschreiben – was häufig ein wesentlicher Investitionsanreiz ist.

Vermieter und Erwerber sollten in der Übergabephase auch die laufende Betriebskostenabrechnung im Blick behalten. Üblicherweise wird im Kaufvertrag geregelt, wer die Abrechnung für das Übergangsjahr erstellt und wem etwaige Nachforderungen oder Erstattungen wirtschaftlich zustehen. Gegenüber dem Mieter bleibt aber maßgeblich, wer in dem jeweiligen Abrechnungszeitraum Vermieter war – er ist nach außen abrechnungspflichtig.

Take-aways

- § 566 BGB sichert dem Mieter den unveränderten Fortbestand seines Mietvertrags beim Eigentumsübergang; maßgeblicher Stichtag ist die Grundbucheintragung des Erwerbers nach § 925 BGB.
- Der Erwerber tritt automatisch in alle Vermieterrechte und -pflichten ein, die nach dem Übergang entstehen; rückständige Forderungen aus der Zeit davor verbleiben grundsätzlich beim Verkäufer.
- § 566a BGB verpflichtet den Erwerber zur Rückgewähr der Kautions, auch ohne Erhalt vom Verkäufer; die subsidiäre Verkäuferhaftung schützt nicht im Insolvenzfall.
- Bei Umwandlung in Wohnungseigentum schiebt § 577a BGB Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen für mindestens drei Jahre auf, in Ballungsräumen oft länger.
- Die Mitteilung des Eigentümerwechsels an den Mieter ist nicht zwingend, aber praktisch unverzichtbar – bis dahin wirkt § 566c BGB schuldbefreiend zugunsten des Mieters.
- Verkäufer und Käufer sollten Kautionen, Vorauszahlungen, laufende Abrechnungen und Mieterhöhungshistorie im Kaufvertrag sauber abgrenzen – sonst drohen Streit und Haftung im Innenverhältnis.

Verwandte Themen vertiefen wir in unseren Beiträgen zur Mietkaution aus Vermietersicht, zur Eigenbedarfskündigung nach § 573 BGB, zur Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG sowie zum Verwalternachweis nach § 29 GBO.

Fragen zum Eigentümerwechsel und § 566 BGB? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.