

Risiko: Erwerber haftet auch für Mietkaution, die er nicht erhalten hat!

Es kommt in unserer Region nicht selten vor, dass Immobilien im Laufe der Zeit zwangsversteigert werden. Auch wenn das Eigentum später im Rahmen eines „normalen“ Kaufvertrages übertragen wird, kann man als Erwerber unangenehme Überraschungen erleben. Besonders ärgerlich ist es, wenn man eine vermietete Wohnung kauft und sich später herausstellt, dass der Mieter nach beendeten Mietverhältnis die Kautions verlangt, man selber diese aber vom Verkäufer gar nicht erhalten hat. Ist man trotzdem verpflichtet, dem Mieter die Kautions auszahlen, obwohl man diese selbst nicht erhalten hat?

In der Nachbarstadt Wilhelmshaven hat sich dieses Problem ergeben. Die klagende Mieterin war bis Ende Mai 2009 Mieterin einer Wohnung der Beklagten in Wilhelmshaven. Das Mietverhältnis war im Jahr 1987 mit dem damaligen Eigentümer begründet worden. An diesen Eigentümer hatte die Klägerin auch die Mietsicherheit gezahlt. Das Mietobjekt wurde zunächst im Jahr 1993 veräußert. Im Jahr 2004 wurde es im Wege der Zwangsversteigerung von einem weiteren Eigentümer erworben, der es wiederum im Jahr 2005 an den heutigen Eigentümer, die Beklagten, veräußert hat. Nachdem das




Mietverhältnis beendet war, möchte die Klägerin die Kautions zurück haben und fordert die Beklagten als aktuelle Eigentümer zur Auszahlung auf. Als diese sich weigern, erhebt die Mieterin Klage.

Das Amtsgericht Wilhelmshaven war der Meinung, dass eine Verpflichtung zur Auszahlung der Mietsicherheiten nicht besteht; auch das Landgericht Oldenburg hat das so gesehen. Die Mieterin war aber hartnäckig und hat vor dem Bundesgerichtshof (BGH) Revision eingelegt.

Die Revision hat Erfolg (BGH Urteil vom 01. Juni 2011 – VIII ZR 304/10):

Es kommt nicht darauf an, ob der ursprüngliche Vermieter die Kautions bei der Veräußerung des Mietobjektes im Jahr 1993 an der ersten Erwerber weitergeleitet hat. Die Beklagten haben das Mietobjekt im Jahr 2005 erworben und sind deshalb gemäß § 566 a BGB in die durch Zahlung der Kautions an den ursprünglichen Ver-

mieter begründeten Rechte und Pflichten eingetreten. Das gilt unabhängig davon, ob die Kautions in der Kette der vorangegangenen Vermieter an sie weitergeleitet worden ist. Der Erwerber kann sich nicht darauf berufen, die Kautions nicht erhalten zu haben. Die Beklagten müssen also die Kautions an die Mieterin auszahlen, obwohl sie diese Kautions selbst von dem Voreigentümer nicht erhalten haben.

Bei dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages muss deshalb darauf geachtet werden, dass die Kautions ausgehändigt wird. Ist das nicht möglich, muss die Haftung auf die Kautions bei der Preisgestaltung berücksichtigt werden. Die Haftung auf die geleistete Kautions gilt übrigens auch im Falle des Erwerbs in der Zwangsversteigerung. 

Von: Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Bremerhaven, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht www.kanzlei-im-zentrum.de

KANZLEI IM ZENTRUM

DR. ERNST FRANKE HAMMANN BRESSEL
NOTARE RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE

Rechtsanwältin Stefanie Bressel

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Die Spezialisierung erstreckt sich insbesondere auf folgende Fachgebiete:

- Gewerberaummiete
- Wohnungseigentum
- Maklerrecht
- Steuerrecht
- Vertragsgestaltung

Karlsburg 2 · 27568 Bremerhaven
Telefon (04 71) 3 91 99-0 · Telefax (04 71) 3 91 99-99
mail@kanzlei-im-zentrum.de · www.kanzlei-im-zentrum.de