

Verkäufer haftet unter Umständen auf Rückzahlung Mietsicherheit

Eine gewerblich genutzte Immobilie wird verkauft. Die Verkäuferin leitet die vom Mieter gezahlte Mietsicherheit nicht an den Erwerber der Immobilie weiter. Als das Mietverhältnis endet, verlangt der Mieter seine Mietsicherheit direkt von


der Verkäuferin, seiner ehemaligen Vermieterin, heraus. Diese meint, er müsse sich zunächst an seinen neuen – aktuellen – Vermieter, den Erwerber wenden. Stimmt das? Das Hanseatische Oberlandesgericht Hamburg entscheidet: nein

§ 566a Mietsicherheit

„Hat der Mieter des veräußerten Wohnraums dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit geleistet, so tritt der Erwerber in die dadurch begründeten Rechte und Pflichten ein. Kann bei Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter die Sicherheit von dem Erwerber nicht erlangen, so ist der Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet.“

Diese Vorschrift aus dem Wohnraummietrecht ist auf Mietverhältnisse über gewerblich genutzte Räume entsprechend anwendbar. Es handelt sich um eine mieterschützende Bestimmung, die dem Mieter zwei Schuldner - den früheren Vermieter und den Grundstückserwerber - für seinen Anspruch auf Rückzahlung der Mietsicherheit verschafft, und zwar zunächst unabhängig davon, ob der frühere Vermieter dem Erwerber die Mietsicherheit ausgehändigt hat oder nicht (BGH, Urteil v. 7.3.2012 - XII ZR 13/10). Der frühere Vermieter haftet allerdings gemäß § 566a S.2 BGB grundsätzlich nur dann (subsidiär), wenn der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Sicherheit nicht vom Erwerber erlangen kann. Eigentlich stellt sich der Mieter zunächst an seinen aktuellen Vermieter, den Erwerber, herantritt und versucht, von ihm die Mietsicherheit zu bekommen. Erst wenn das nicht klappt, kann er sich an den ursprünglichen Vermieter, den Verkäufer, halten.

entschieden? Es kommt, wie immer, auf den konkreten Einzelfall an und hier war der Fall besonders gelagert: Die Vermieterin hatte die Mietsicherheit nicht an den Erwerber des Grundstücks weitergeleitet. Der Erwerber wiederum hat keine Ansprüche mehr gegen den Mieter. Aber es gab einen Rechtsstreit zwischen der ursprünglichen Vermieterin und dem Mieter über offene Forderungen. In einer solchen Fallkonstellation, so der 8. Senat des OLG Hamburg, kann der Mieter die Rückzahlung der Mietsicherheit ohne vorherige Inanspruchnahme des Erwerbers vom früheren Vermieter verlangen bzw. - wie hier - gegen rückständige Mietzinsansprüche des früheren Vermieters aufrechnen. Wenn nur Ansprüche im Verhältnis zwischen dem früheren Vermieter und dem Mieter noch streitig sind und der Erwerber die Mietsicherheit weder erhalten hat noch benötigt, erscheint es unsinnig und stünde im Widerspruch zu dem mit der Bestimmung des § 566a BGB beabsichtigten Mieterschutz, wenn man den Mieter darauf verwies, sich zunächst an den Erwerber zu halten.

(OLG Hamburg, Beschluss vom 4.2.2014 – 8 W 7/14). 

Aber Vorsicht: Es kommt auf den jeweiligen Einzelfall an!

Mitgeteilt von Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Bremerhaven
Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht
FOCUS Empfehlung „Deutschlands TOP-Anwälte“ 2013 (Nr. 39/13 und FOCUS-Spezial 2013)
Fachanwältin für Arbeitsrecht
www.kanzlei-im-zentrum.de

Herausforderungen



Jeschke -

- Allgemeines Vertragsrecht
- Arbeitsrecht
- Arzthaftungsrecht
- Bankrecht
- Bau- und Architektenrecht
- Erbrecht
- Familienrecht
- Forderungseinzug
- Handels- und Gesellschaftsrecht
- Immobilienrecht
- Kaufrecht
- Maklerrecht
- Markenrecht
- Mietrecht
- Pferderecht
- Presserecht
- Steuerrecht
- Verkehrsrecht
- Versicherungsrecht
- Verwaltungsrecht
- Wettbewerbsrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Zwangsvollstreckung

KANZLEI IM ZENTRUM

Dr. Manfred Ernst · Lutz Franke · Stefanie Bressel
Ingeborg Model

NOTAR | RECHTSANWÄLTE | FACHANWÄLTE

Karlsburg 2 | 27568 Bremerhaven | Telefon (0471) 39 19 9-0
mail@kanzlei-im-zentrum.de | www.kanzlei-im-zentrum.de