



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Rückzahlung der Mietkaution bei Grundstücksveräußerung

09.01.2012

Leitsatz

1. Gibt ein Vermieter eine Mietsicherheit (hier: nach dem Grundstücksverkauf, um sich aus der fortdauernden Haftung für die Sicherheit nach § BGB § 566 a S. 2 BGB zu befreien) im Laufe des Mietverhältnisses zurück und nimmt der Mieter die Erstattung an, ist darin eine einvernehmliche Änderung des Vertrages dahin zu sehen, dass die ursprünglich vereinbarte Leistung einer Sicherheit aufgehoben wird.

2. Der neue Vermieter (Grundstückskäufer) hat keinen Anspruch auf Zahlung einer neuen Kautionsleistung, es sei denn er hat mit dem Mieter eine eigene Vereinbarung über die Leistung einer Mietsicherheit getroffen.

Sachverhalt

Der Veräußerer eines Mietobjekts gab seinem Mieter die von diesem gestellte Kautionsleistung zurück, um sich auf diese Weise von der fortdauernden Haftung für diese Sicherheit nach § 566 a S. 2 BGB zu befreien. Denn nach dieser Vorschrift haftet der Verkäufer eines Mietobjektes weiterhin auf die Rückgabe der Kautionsleistung, auch wenn er diese ordnungsgemäß an den Erwerber und Neuvermieter weitergegeben hat, sie bei diesem jedoch – zB aufgrund Insolvenz – „verlorengeht“. Nach Rückgabe der Kautionsleistung durch den Veräußerer und Altvermieter forderte der Erwerber und Neuvermieter den Mieter zur Stellung einer neuen Kautionsleistung auf. Der Mieter lehnte dies ab. Der Neuvermieter verfolgte sein Kautionsverlangen im Klagewege weiter und war in der 1. Instanz erfolgreich. Der beklagte Mieter legte gegen dieses Urteil Berufung vor dem LG Berlin ein.

Entscheidung

Das LG Berlin verneinte einen Anspruch des Erwerbers und Neuvermieters auf erneute Stellung einer Mietkaution durch den beklagten Mieter. Denn die Rückgabe der ursprünglich vereinbarten Mietkaution – unerheblich aus welchem Grund – durch den veräußernden Vermieter und die Annahme der Erstattung durch den Mieter stelle eine einvernehmliche Vertragsänderung dahingehend, dass die ursprünglich vereinbarte Leistung einer Sicherheit aufgehoben wird, dar. Sofern unter Einbeziehung des Erwerbers keine weitere Vereinbarung getroffen werde, steht letzterem auch kein neuer Kautionsanspruch mehr zu. Insbesondere besteht kein gesetzlicher Anspruch auf Stellung einer neuen Kautionsleistung. Auch aus § 551 BGB ergebe sich ein derartiger Anspruch nicht. Diese Vorschrift spezifiziere lediglich die Anforderungen an eine Kautionsleistung.

Praxishinweis

Die Entscheidung behandelt eine praxisrelevante Problematik bei der Veräußerung vermieteter Immobilien und zeigt versteckte Risiken auf. Um der voranstehend geschilderten Situation vorzubeugen, kommt eine individualvertragliche Vereinbarung zwischen Veräußerer, Erwerber und Mieter in Betracht. In dieser sollte sich der Mieter zur Stellung einer neuen Kautionsleistung gegenüber dem Erwerber verpflichten. Das LG Berlin ließ jedoch in seinem Urteil ausdrücklich offen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine derartige Vereinbarung wirksam ist. Es wies lediglich darauf hin, dass durch eine derartige Vereinbarung dem Mieter ein deutlicher Nachteil



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

entsteht. Denn er übernimmt das Insolvenzrisikos des neuen Vertragspartners, den er sich selbst nicht ausgesucht hat. Alternativ kann jedoch der veräußernde Vermieter durch Vertragsgestaltung im Verhältnis zum Erwerber dessen Insolvenzrisiko und damit die eigene Haftung nach § 566a Satz 2 BGB ausschalten, indem er eine Bankbürgschaft zu seinen Gunsten oder eine entsprechende preisliche Anpassung verlangt.

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10