



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

BGH v. 07.03.2012 - XII ZR 13/10, NZI 2012, 383

Kautionshaftung des Immobilienerwerbers

21.09.2012

Leitsatz

Der Erwerber einer Immobilie in der Zwangsversteigerung haftet auch dann auf Kautionsrückzahlung, wenn der insolvent gewordene Voreigentümer die vom Mieter erhaltene Mietsicherheit nicht getrennt von seinem sonstigen Vermögen angelegt hatte. (Leitsatz nicht amtlich)

Sachverhalt

Ein Mieter eines Gewerberaumes zahlt seinem Vermieter eine vereinbarte Mietsicherheit in Höhe von 813,14 Euro, die dieser jedoch nicht getrennt von seinem sonstigen Vermögen anlegt. Nachdem ein Insolvenzverfahren gegen den Vermieter eröffnet wurde, versteigert der Insolvenzverwalter die Immobilie. Nun nimmt der Mieter den Ersteher der Gewerbeimmobilie auf die inzwischen rückzahlungsreife Kautionsrückzahlung in Anspruch.

Der BGH hebt das Urteil der Vorinstanz auf, welches den Erwerber begünstigte und gibt dem Mieter Recht.

Entscheidung

Der BGH weist darauf hin, dass zu den Pflichten, die ein Erwerber durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung übernimmt, gemäß § 57 ZVG die Verpflichtung zur Rückzahlung einer vom Mieter gewährten Sicherheit (§§ 566a, 578 Abs. 1,2 BGB) gehört. Kraft Gesetzes geht mit dem Zuschlag die Kautionsrückzahlungspflicht zu Gunsten des Mieters auf den Ersteher über. Bei eintretender Rückzahlungsreife hat dann der Ersteher die Pflicht zur Erfüllung. Ob dieser beim Schuldner Rückgriff nehmen kann, ist für die Rechtsstellung des Mieters ohne Bedeutung. Fest steht, dass der Ersteher gegenüber dem Mieter unbeschränkt haftet, weil nach Auslegung des § 566a BGB das Risiko der Insolvenz des Voreigentümers vom Immobilienerwerber übernommen wird. Somit hat der Gesetzgeber der Sache nach eine Belastung des vermieteten Grundstücks geschaffen.

Praxishinweis

Die Entscheidung gilt unabhängig ob es sich um Wohn- oder Gewerberaum handelt. Zudem stellt der BGH fest, dass die Pflicht der Rückzahlung auch für den Erwerber gilt, an den der Insolvenzverwalter ein Grundstück veräußert. Mit der Norm des § 566a BGB schützt der BGH den Mieter im vollen Umfang im Hinblick auf die Kautionsrückzahlung. Somit sollte vor allem der Erwerber einer Immobilie stets vor Zuschlag in einer Zwangsversteigerung oder Unterzeichnung eines notariellen Kaufvertrages prüfen, wo sich die Kautionen tatsächlich befinden.