

Mandantenhinweis zur Kautionshaftung des Immobilienkäufers

- Urteil des Bundesgerichtshofes vom 1. Juni 2011 (AZ: VIII ZR 304/10) -

Oft wechselt bei einer vermieteten Immobilie während des andauernden Mietverhältnisses der Eigentümer, also der Vermieter. Bei den entsprechenden Übertragungsakten wird vom Erwerber oft vergessen, geleistete Mietersicherheiten vom Verkäufer heraus zu verlangen. Endet das Mietverhältnis später, ist fraglich, von wem der Mieter eine geleistete Sicherheit zurückverlangen kann.

In einem Urteil vom 1. Juni 2011 hatte der Bundesgerichtshof (AZ: VIII ZR 304/10) diese Frage geklärt: Die klagende Mieterin hatte bei ihrem Einzug im Jahr 1987 eine Kautionsleistung geleistet, die sie nach ihrem Auszug im Jahr 2009 vom Vermieter zurückverlangte. Dieser hatte die Immobilie erst im Jahr 2005 erworben, nachdem schon vorher mehrere Veräußerungsvorgänge stattgefunden hatten. Der Vermieter erklärte, die Kautionsleistung beim Kauf nicht erhalten zu haben. Ob die Kautionsleistung bereits zuvor nicht weitergereicht wurde, konnte nicht mehr aufgeklärt werden. Der BGH stellte fest, dass der Vermieter unabhängig davon, ob die Kautionsleistung an ihn weitergereicht wurde, zu deren Rückgewähr verpflichtet ist. Grund hierfür ist § 566a BGB, eine im Jahr 2001 neu eingeführte Vorschrift, nach welcher der Erwerber einer Immobilie grundsätzlich uneingeschränkt in die durch eine frühere Sicherheitsleistung des Mieters begründeten Rechte und Pflichten eintritt. Da der hier maßgebliche Erwerbsvorgang im Jahr 2005 erfolgt war, konnte die neue Vorschrift zur Anwendung gelangen.

Wir empfehlen Immobilienkäufern, beim Erwerb vermieteter Objekte darauf zu achten, dass etwaige Mietersicherheiten vom Verkäufer herausgegeben werden. Alternativ sollte die Herausgabepflicht bezüglich geleisteter Kautionsleistungen – insbesondere beim Erwerb im Rahmen einer Zwangsversteigerung – bei der eigenen Preiskalkulation berücksichtigt werden.

Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung.

Ihre Rechtsanwälte Herlitzius

HERLITZIUS

Notar - Rechtsanwälte - Fachanwälte

HERLITZIUS Notar Rechtsanwälte Fachanwälte
Drubbel 1-2 · 48143 Münster
Tel.: 0251 / 48 88 38-0 · Fax: 0251 / 48 88 38-38
Web: www.dr-herlitzius.de · E-Mail: info@dr-herlitzius.de