

### **Grundstückskaufvertrag - Kautionsübergabe bei Mehrfamilienhäusern**

Bis auf Altfälle haftet bekanntlich der Verkäufer eines Miethauses auch nach Übergabe der Kautionen an den Käufer gegenüber dem Mieter für deren Rückzahlung. Der Verkäufer kann sich also nicht mehr damit entlasten, er habe die Kautionen (einschließlich Zinsen) an seinen Käufer weitergeleitet. Der Mieter kann sich an ihn halten, falls er die Kautiion von dem Erwerber später nicht erhält.

Aus diesem Grund ist die notarielle Praxis überwiegend dazu übergegangen, die Kautionen nur dann an den Erwerber weiterzuleiten, wenn der Mieter der Schuldübernahme zugestimmt hat. In diesem Falle ist der Verkäufer aus dem Schneider.

Stimmt der Mieter nicht zu, wird regelmäßig vorgesehen, dass der Verkäufer die Kautiion zurückzahlt und der Erwerber sie sodann beim Mieter neu einklagt.

Dieser Praxis ist das Landgericht Berlin mit Urteil vom 15.03.2011 entgegengetreten. Der Anspruch auf die Stellung einer Kautiion sei mit deren tatsächlichen Zahlung bei Mietbeginn untergegangen. Wenn der Verkäufer die Kautiion zurückzahle, habe der Erwerber keinen Anspruch auf deren Auffüllung. Es sei vom Mieter nicht zu verlangen, das Insolvenzrisiko des neuen Vertragspartners zu tragen. Den habe er sich als Vermieter schließlich nicht ausgesucht.

Der Veröffentlichung im Grundeigentum ist nicht zu entnehmen, ob die Revision zugelassen worden ist. Dies ist nun wahrlich eine interessante mietrechtliche Frage.

Wenn es bei dieser Auffassung bleibt, sehe ich in der Praxis kaum, mit welcher Klausel man erreichen soll, dass der Verkäufer hinsichtlich der Kautionen aus der Haftung kommt, ohne dass der Mieter zustimmt. Hier bleibt die weitere Entwicklung abzuwarten.

Landgericht Berlin vom vom 15.03.2011, 65 S 283/10

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=2844>

[Blog](#) [abonnieren \(RSS\)](#)

[jetzt auch](#) [auf Twitter](#)

Jetzt "Fan" auf Facebook werden

### **Related Posts** [Kautionsweitergabe bei Verkauf des Grundstücks](#)

- [Rücktritt bei arglistiger Täuschung](#)
- [keine Beschlusskompetenz bei Veräußerung](#)
- [Baubeschreibungen sind beurkundungspflichtig](#)

S A W A L  
Rechtsanwälte & Notar