

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Erwerber haftet für Kautio n auch bei Altmietverträgen

Der BGH hat in einer Entscheidung vom 01.06.2011 klar gestellt, dass der Erwerber eines vermieteten Wohnraums auch dann für die Rückzahlung einer vom Mieter geleisteten Kautio n verpflichtet ist, wenn es im Vorfeld weitere Veräußerungsgeschäfte gegeben hatte, die sich noch nach der alten Rechtslage unter Geltung des § 572 BGB a.F. gerichtet haben und dort die Kautio n in der Kette des vorangegangenen Vermieters nicht weitergereicht worden war.

In dem zu entscheidenden Fall bestand das Mietverhältnis seit dem Jahr 1987. Das Mietobjekt wurde zunächst im Jahr 1993 veräußert und dann im Jahr 2004 im Wege der Zwangsversteigerung von einem Eigentümer erworben, der seinerseits im Jahr 2005 an den aktuellen Eigentümer veräußert hatte. Nach Beendigung des Mietverhältnisses klagte die Mieterin auf Rückzahlung der von ihr geleisteten Kautio n.

Während nach der alten Rechtslage nach § 572 BGB a.F. der Erwerber nicht für geleistete Kautio nen haftete, ist dies seit dem 01.09.2009 gemäß § 556a BGB nicht mehr der Fall. Hier haftet der Erwerber für die Rückzahlung der Kautio n, unabhängig davon, ob er diese erhalten hat oder nicht. Nach Auffassung des BGH gilt dies selbst dann, wenn seit Beginn des Mietverhältnisses Erwerbsvorgänge vorgelegen haben, die noch nach altem Recht zu beurteilen waren und dort die Kautio nszahlung "verloren" gegangen ist.

Der neue Eigentümer kann sich hier also nicht auf die alte Rechtslage für die alten Veräußerungen berufen. Erwerber müssen also stets damit rechnen, für vereinbarte und geleistete Kautio n bei Beendigung des Mietverhältnisses zu haften, unabhängig davon, ob sie die Kautio n erhalten haben.

Es ist daher anzuraten, schon bei Abschluss des Kaufvertrages dafür Sorge zu tragen, dass die Kautio n vom Veräußerer ausgehändigt wird oder aber diese Haftungslage ausreichend bei der Preisgestaltung bzw. Preisverhandlung berücksichtigt wird.

BGH vom 01.06.2011, VIII ZR 304/10

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

[jetzt auch auf Twitter](#)

Jetzt "Fan" auf [Facebook](#) werden

Maklerportal: <http://makler.ra-sawal.de>

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=3045>

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Related Posts Kautionsweitergabe bei Verkauf des Grundstücks

- Kautionsanspruch des Erwerbers
- Erwerb einer Kautionsforderung (Gewerbemietrecht)
- Und wieder mal Kautionsrückzahlung
- Mietkaution und Verjährungsfragen