Kautionsweitergabe bei Verkauf des Grundstücks

Viele offene Fragen rankten sich bisher um die Übergabe der Mietsicherheiten bei Verkauf eines Mietgrundstücks. Bekanntermaßen haftet der Verkäufer bei Weitergabe der Kautionen an den Käufer dem Mieter gegenüber für die Rückgabe der Kaution nach Beendigung des Mietverhältnisses als Gesamtschuldner. Eine Übergabe an den Erwerber führt also nicht zur Enthaftung des Veräußerers.

In den Notarverträgen wurde daher bisher oft vereinbart, dass der Verkäufer die Mieter um Zustimmung zur Übergabe der Kaution an den Käufer bittet. Hierdurch sollte die Weiterhaftung des Verkäufers für die Rückgabe der Kautionen vermieden werden. Schließlich könnte der Mieter ja noch nach Jahren bis Jahrzehnten kommen und den Verkäufer auf Rückzahlung der Kaution in Anspruch nehmen, wenn diese vom Käufer oder gar weiteren Rechtsnachfolgern nicht zu erlangen sein sollte.

Wenn der Mieter nicht zugestimmt hat, zahlte der Verkäufer die Kautionen an den Mieter zurück. Der Käufer sollte sie dann neu beim Mieter geltend machen.

Hiergegen hatte sich vor einiger Zeit das Landgericht Berlin gestellt und entschieden, dass ein Anspruch des Käufers gegen den Mieter auf Neuzahlung der Kaution nicht bestehe. Der Kautionsanspruch sei durch Rückzahlung an den Mieter erloschen.

Danach wusste man als Notar gar nicht mehr, wie man den Kaufvertrag gestalten soll, um die Kautionen wirtschaftlich sinnvoll an den Erwerber zu transferieren.

Der BGH hat mit Urteil vom 07.12.2011 entschieden, dass mit der Rückzahlung der Kaution durch den Verkäufer an den Mieter kein Verzicht auf einen grundsätzliche Kautionszahlung verbunden sei. Der Mieter sei verpflichtet, die Kaution beim Käufer wieder aufzufüllen. Denn es sei nicht davon auszugehen, dass der Vermieter gänzlich auf eine Kaution verzichten wollte.

Gleichzeitig aber macht der BGH dieses Procedere völlig überflüssig. Er sagt nämlich, dass der Verkäufer durch eine Zustimmung des Mieters auf Übertragung der Kaution von seiner gesamtschuldnerischen Haftung gar nicht freikomme. Der Mieter wiederhole dadurch nur, was ohnehin in § 566a Satz 1 BGB stehe. Ein Verzicht des Mieters sei damit nicht verbunden, seine Kaution gegen den ursprünglichen Eigentümer eines Tages zurückzuverfolgen.

Es zeigt sich also, dass die Zustimmung des Mieters gar nichts hilft. Dies führt nicht zur Enthaftung des Verkäufers.

Wie diese Frage nun eigentlich in einem notariellen Vertrag geregelt werden soll, muss die

S A W A L
Rechtsanwälte & Notar

Zur Enthaftung des Vermieters scheint nur ein ausdrücklicher Verzicht des Mieters auf die spätere Inanspruchnahme des Verkäufers zu führen oder aber die Kaution müsste tatsächlich zurückgezahlt und an den Käufer neu entrichtet werden. In diesem Fall kann es eigentlich keine Haftung des Verkäufers geben.

Diese Fragen werden jedenfalls zwischen den Parteien eines Grundstückskaufvertrages künftig zu diskutieren sein.

BGH vom 07.12.2011, VIII ZR 206/10

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=3282

Related Posts

- Grundstückskaufvertrag ? Kautionsübergabe bei Mehrfamilienhäusern
- Kautionsanspruch des Erwerbers
- Und wieder mal Kautionsrückzahlung
- Erwerber haftet für Kaution auch bei Altmietverträgen
- Erwerb einer Kautionsforderung (Gewerbemietrecht)