

Mietrecht: Wer haftet für die Mietkaution?

Dienstag, 06. Januar 2009

Letzte Aktualisierung Donnerstag, 08. Januar 2009

Die leidige Frage der Haftung für die Rückzahlung der Mietkaution bei Immobilienveräußerung [Quelle: Rechtsanwalt Volker Wenzel, Hamburg]

Die leidige Frage der Haftung für die Rückzahlung der Mietkaution bei Immobilienveräußerung [Quelle: Rechtsanwalt Volker Wenzel, Hamburg]

Immer wieder taucht das Problem auf, dass bei einer Beendigung eines Mietverhältnisses nach vorhergehendem Verkauf der Immobilie der Verkäufer oder aber der Käufer von einer Inanspruchnahme durch den ausscheidenden Mieter auf Rückzahlung der Kautions überrascht wird. Folgendes ist hierbei zu beachten:

1) Haftung des Käufers

Bei einer Veräußerung der Immobilie ab dem 01.09.2001 (Inkrafttreten der Mietrechtsreform) haftet der Erwerber der Wohnung grundsätzlich dem ausscheidenden Mieter für die Auszahlung der Mietkaution, wenn das Mietverhältnis nach dem Verkauf endet. Dies gilt unabhängig davon, ob der neue Eigentümer die Mietkaution von dem Verkäufer übertragen erhalten hat oder nicht. Anders war es insoweit nach der früheren Rechtslage. Denn soweit danach der Vermieter als früherer Eigentümer die Sicherheit behalten und nicht an den Käufer herausgegeben hat, richtet sich ein Rückwähranspruch nur gegen ihn. Der neue Eigentümer kann sich also nur in den Fällen des Erwerbs vor dem 01.09.2001 von der Rückzahlungspflicht befreien, wenn er nachweist, dass er die Kautions vom Verkäufer nie erhalten hat. Gelingt ihm das nicht, so ist er trotzdem zur Zahlung verpflichtet (AG Neukölln, 3 C 399/04).

2) Haftung des Verkäufers

Überrascht sind oft Verkäufer von Immobilien, wenn sie, obwohl sie bei Verkauf der Immobilie die Kautions auf den Erwerber übertragen haben, bei späterer Beendigung des Mietverhältnisses von dem Mieter trotzdem in Anspruch genommen werden, denn hier gehen die Verkäufer davon aus, dass sie nicht mehr auf Rückzahlung der Kautions in Anspruch genommen werden könnten. Hier ist darauf hinzuweisen, dass der Vermieter auch bei Übertragung der Mietkaution an den Käufer neben dem Käufer für die Rückzahlung weiter haftet. Voraussetzung ist allerdings, dass der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die Kautions von dem Käufer nicht erlangen kann. Der Mieter wird also zunächst den Käufer in Anspruch nehmen müssen, um die Kautions zurück zu erhalten.

Fazit:

Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich für den Verkäufer, dass er von dem Mieter die Zustimmung einholt, die Kautions an den Käufer zu übertragen, um so die Haftung abzubedingen, oder aber bei Verkauf der Wohnung mit dem Käufer und dem Mieter abstimmt, dass der Verkäufer dem Mieter die seinerzeit geleistete Kautions zurückzahlt und der Mieter im gleichen Atemzuge dem Käufer der Immobilie eine neue Kautions stellt.

Rechtsanwalt Volker Wenzel, Hamburg

Disclaimer:

Diese Veröffentlichung stellt weder eine Rechtsauskunft noch kann die Gewährleistung übernommen werden, dass die Beiträge in jedem Detail der derzeit gültigen Rechtssprechung entsprechen. Der Beitrag dient lediglich der Information und erhebt keinen Anspruch auf Korrektheit im rechtlichen Sinne. Eine Rechtsauskunft darf nur durch eine juristisch ausgebildete Person erfolgen. Die Redaktion bemüht sich, vor allem die aktuelle Rechtssprechung zu berücksichtigen. Im Einzelfall kann es aber vorkommen, dass rechtliche Fragen von den Gerichten noch nicht abschließend geklärt sind oder unterschiedliche Rechtsauffassungen zu einem Thema bestehen. Aufsätze, Kommentare und Stellungnahmen von juristisch ausgebildeten Personen werden von der Redaktion als solche gekennzeichnet.