Kaution und Eigentümerwechsel: Muss der Mieter eine Kaution „wiederauffüllen", die der Veräußerer zurückgezahlt hat?

Zahlt der veräußernde Vermieter eine vom Mieter geleistete Barkaution vor dem Eigentumswechsel an diesen zurück, so liegt darin – mangels ausdrücklicher Vereinbarungen – eine konkludente Aufhebung der Kautionsabrede. Der Erwerber hat dann keinen Anspruch auf (erneute) Kautionsleistung.

LG Berlin, U. v. 15.3.2011 – 65 S 283/10 – GE 2011, 546

Der Fall: Zu Beginn des Mietverhältnisses leistet der Mieter die vereinbarte Kaution. Später veräußert der Vermieter die Mietsache und bittet den Mieter, ihn aus der Haftung für die geleistete Kaution nach § 556a Satz 2 BGB zu entlassen. Dies lehnt der Mieter ab. Daraufhin zahlt der veräußernde Vermieter dem Mieter die Kaution noch vor Eigentumsübergang zurück. Nach dem Eigentumsübergang nimmt der Erwerber den Mieter auf erneute Kautionsleistung in Anspruch.

> **§ 566a BGB** Mietsicherheit
>
> Hat der Mieter des veräußerten Wohnraums dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit geleistet, so tritt der Erwerber in die dadurch begründeten Rechte und Pflichten ein. Kann bei Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter die Sicherheit von dem Erwerber nicht erlangen, so ist der Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet.
>
> **§ 240 BGB** Ergänzungspflicht
>
> Wird die geleistete Sicherheit ohne Verschulden des Berechtigten unzureichend, so ist sie zu ergänzen oder anderweitig Sicherheit zu leisten.

Hintergrund: Hat der Vermieter die Kaution zu Recht beansprucht, kann er vom Mieter gemäß § 240 BGB Wiederauffüllung verlangen. Bei einem Eigentümerwechsel geht dieser Anspruch auf den Erwerber über, so dass auch dieser Wiederauffüllung verlangen kann, wenn der Veräußerer oder – nach Eigentumsübergang – er selbst berechtigterweise auf die Kaution zurückgegriffen hat, vgl. Schmidt- Futterer (Streyl), 10. Aufl. 2011, § 566a Rdn. 10 m.w.N. Noch ungeklärt ist, ob der Erwerber auch dann erneute Sicherheitsleistung vom Mieter verlangen kann, wenn der Voreigentümer die Mietsicherheit nicht verwertet, sondern freigegeben hat, ablehnend: MüKo (Häublein), BGB, 5. Aufl. 2008, § 556a Rdn.16; Schmidt-Futterer (Streyl), a.a.O. Rdn. 50; LG Mannheim, 13.4.2011 – 4 S 99/10 – Info M 2011, 162 (Vollrath) – betr. Barkaution; bejahend für Kaution in Form eines verpfändeten Sparguthabens: LG Berlin, 6.7.2010 – 63 S 319/09 – Info M 2011, 6 (Kreuzau).

Die Entscheidung: Das Landgericht Berlin weist die Klage ab. Zum Zeitpunkt des Eigentumswechsels habe es keine Kautionsabrede mehr zwischen Veräußerer und Mieter gegeben, in die der Erwerber hätte eintreten können: Zwar werde der aufschiebend bedingte Kautionsrückerstattungsanspruch des Mieters regelmäßig erst mit Rückgabe der Mietsache fällig. Es bleibe dem Vermieter aber unbenommen, die Kaution schon im Laufe des Mietverhältnisses zurückzugeben. Tue der (ursprüngliche) Vermieter das und nehme der Mieter die Erstattung an, so liege darin eine einvernehmliche Aufhebung der Kautionsabrede, sofern die Parteien – wie hier – keine weiteren Vereinbarungen unter Einbeziehung des Erwerbers getroffen haben (Hinweis auf Schmidt-Futterer (Streyl), a.a.O. Rdn 32). Ein Erklärungsgehalt dahingehend, dass der Veräußerer aus der Haftung nach § 566a BGB entlassen werden, die Kautionsabrede aber zugunsten des Erwerbers fortbestehen sollte, könne dem Verhalten von (ursprünglichem) Vermieter und Mieter schon deshalb nicht beigemessen werden, weil der Mieter den Abschluss einer solchen Vereinbarung gerade ausdrücklich abgelehnt habe. Auch eine ergänzende Vertragsauslegung in diesem Sinne komme nicht in Betracht. Denn gerade die schlichte Aufhebung der Kautionsabrede entspreche dem tatsächlichen Willen beider (ursprünglicher) Vertragsparteien: Der Veräußerer könne sich damit wirksam vor dem Risiko schützen, nach Überlassung der Kaution an den Erwerber später erneut vom Mieter nach § 566a BGB in Anspruch genommen zu werden. Zugleich müsse der Mieter, der die Kaution schon vom Veräußerer zurückerhält, nicht – ohne Gegenleistung – das Insolvenzrisiko für den Erwerber übernehmen, den er sich als Vertragspartner nicht ausgesucht hat. Eine solche Verlagerung des Insolvenzrisikos widerspräche auch den Motiven des Gesetzgebers, der durch § 566a Satz 2 BGB habe sicherstellen wollen, dass das Risiko der Zahlungsunfähigkeit des Erwerbers nicht den Mieter, sondern den früheren Vermieter trifft (Hinweis auf BT-Drs. 14/4553 Seite 63).

Eine eigene Kautionsabrede zwischen Erwerber und Mieter sei hier nicht getroffen worden. Auch § 551 BGB gebe dem Vermieter keinen gesetzlichen Anspruch auf Kautionsleistung, sondern setze eine Kautionsabrede voraus.

Kommentar Rechtsentwicklung: Es setzt sich zu Recht durch, in Fällen der vorliegenden Art eine konkludente Aufhebung der Kautionsabrede anzunehmen (ebenso LG Mannheim, a.a.O.). Denn allein diese entspricht den erkennbaren Interessen von (Noch-)Vermieter und Mieter. Schutzpflichten zugunsten des (noch nicht eingetragenen) Erwerbers, der letztlich ohne Kaution dasteht, treffen jedenfalls den Mieter nicht. Sofern der Veräußerer durch die Auszahlung an den Mieter seine Vertragspflichten gegenüber dem Erwerber verletzt, kann das nicht zu Ansprüchen gegen den Mieter führen, sondern ist im Verhältnis Veräußerer-Erwerber zu klären. Dem Rechtsanwalt des Erwerbers ist daher dringend anzuraten, eine ausdrückliche Verpflichtung zur Weiterleitung der Kautionen in den Kaufvertrag aufzunehmen.

RA FAMuW Michael Kreuzau
Kreutzer & Kreuzau, Düsseldorf
www.immobilienrechtler.de

© Bundesanzeiger Verlag