Mietsicherheit und Eigentümerwechsel: Muss der Mieter bei der Übertragung der Sicherheit auf den Erwerber mitwirken?

Hat der Wohnungsmieter die Mietsicherheit durch Verpfändung eines Sparguthabens geleistet, so ist er nach einem Eigentümerwechsel verpflichtet, der Übertragung auf den neuen Eigentümer zuzustimmen. Tut er das nicht und gibt der (ursprüngliche) Vermieter die Sicherheit daraufhin frei, so muss der Mieter dem Erwerber erneut Sicherheit leisten.

LG Berlin, U. v. 6.7.2010 – 63 S 319/09 – www.juris.de

Der Fall: Bei Vertragsbeginn im Jahre 2000 erbringt der Mieter die Kaution – wie vertraglich vereinbart – durch Verpfändung eines Sparguthabens. Im Jahre 2008 verkauft der Vermieter die Wohnung. Der Kaufvertrag sieht vor, dass die Kaution auf den Erwerber übertragen wird, wenn der Mieter zustimmt. Der Mieter erteilt keine Zustimmung. Daraufhin erklärt der Voreigentümer mit Einverständnis des Erwerbers die Freigabe der Kaution. Der Erwerber verlangt nun vom Mieter erneute Kautionsleistung.

> **§ 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. [...]
>
> **§ 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 Voreigentümer oder – nach dem Eigentumsübergang – er selbst berechtigterweise auf die Kaution zurückgegriffen hat, vgl. Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl. 2009, Rdn. III 187; Schmidt-Futterer (Streyl), 10. Aufl. 2011, § 566a Rdn. 10 m.w.N. Ein Wiederauffüllungsanspruch des Erwerbers für den Fall, dass der Voreigentümer die Mietsicherheit nicht verwertet, sondern freigegeben hat, ist – soweit ersichtlich – noch nicht vertreten worden.

Die Entscheidung: Das Landgericht gibt der Klage statt. Zwar bestehe grundsätzlich keine Pflicht des Mieters zur (erneuten) Kautionsleistung an den Erwerber, wenn er diese bereits an den Voreigentümer geleistet hat. Im vorliegenden Fall sei der Anspruch des Erwerbers aber nicht durch Erfüllung erloschen, „weil die Kaution nicht mehr vorhanden ist". Etwas anderes ergebe sich auch nicht daraus, dass die Kaution vom Veräußerer freigegeben wurde. Darin sei kein vermieterseitiger Verzicht auf die Kaution zu sehen. Denn die Freigabe sei nur erfolgt, weil der Mieter der beabsichtigten Übertragung auf den Erwerber nicht zugestimmt hat. Dazu sei der Mieter aber verpflichtet gewesen. Eine Mitwirkungspflicht an der Übertragung sei zwar bei einer Barkaution oder einer Bürgschaft nicht notwendig und daher nicht zu verlangen, weil diese Sicherheiten mit dem Eigentumserwerb von Gesetzes wegen übergehen, ohne dass es eines zusätzlichen Übertragungsaktes bedürfe. Hier lägen die Dinge aber anders. Zwar gingen auch die Rechte aus der Verpfändung des Sparbuches sowie das Eigentum am Sparbuch ohne weiteres auf den Erwerber über. Allerdings habe der Mieter die Verpfändungserklärung gegenüber der nicht am Mietverhältnis beteiligten Bank nur zugunsten des Voreigentümers abgegeben. Diese sei deshalb ohne Zustimmung des verpfändenden Mieters nicht zur Auszahlung des Sparguthabens an den Erwerber verpflichtet. Damit verbleibe für den Erwerber das Risiko, im Sicherungsfall nicht ohne die Mitwirkung des Mieters auf die Kaution zugreifen zu können. Die Übertragung der Sicherheit sei daher „faktisch" nur mit einer Mitwirkungshandlung zu bewirken. Der Mieter sei nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) verpflichtet, diese Mitwirkung – hier in Form der Zustimmungserklärung – zu erbringen.

Ferner habe der Erwerber Anspruch auf Wiederauffüllung der Kaution aus § 240 BGB. Denn die vom Mieter geleistete Kaution sei durch deren Freigabe ohne Verschulden des Erwerbers unzureichend geworden. Das Einverständnis des Erwerbers zur Freigabe der Kaution durch den Voreigentümer begründe kein Verschulden des Erwerbers im Verhältnis zum Mieter. Denn den Anlass zur Freigabe habe erst der Mieter selbst durch seine pflichtwidrige Zustimmungsverweigerung gesetzt.

Der Anspruch sei auch nicht verjährt. Zwar verjähre der Anspruch auf Kautionsleistung gemäß § 195 BGB drei Jahre nach seiner Entstehung. Hier sei der Anspruch zwar schon bei Mietbeginn im Jahre 2000 erfüllt worden. Durch die Freigabe der Kaution im Jahre 2008 infolge pflichtwidriger Mitwirkungsverweigerung des Mieters sei jedoch zugunsten des Erwerbers ein neuer Anspruch auf Sicherheitsleistung entstanden. Die Verjährung habe somit erst mit Ablauf des Jahres 2008 zu laufen begonnen.

Kommentar Ergebnis und Begründung: Die Entscheidung ist in der Begründung gewagt, überzeugt aber vom Ergebnis her betrachtet. Denn es kann nicht angehen, dass es vom freien Willen des Mieters abhängt, ob der Erwerber eine (praktisch verwertbare) Mietsicherheit erhält oder nicht. Es bleibt jedoch noch abzuwarten, ob sich diese Auffassung auch beim BGH durchsetzt..

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

© Bauverlag