

Gibt der Veräußerer eines vermieteten Grundstückes die Sicherheit an den Mieter zurück, kann dies eine konkludente Aufhebung der Pflicht eine Sicherheit zu leisten bedeuten – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Altona (AG Hamburg-Altona) vom 12.02.2019, 316 C 279/18

I.

Bei praktisch allen Mietverhältnissen in Deutschland wird von dem Mieter verlangt, dass er zur Absicherung zukünftig entstehender Forderungen (z.B. Miete, Betriebskosten oder eventuelle Schadensersatzansprüche) eine Sicherheit leistet. Diese Sicherheit wird regelmäßig entweder als Barkautiion, Bürgschaft oder verpfändetes Sparkonto geleistet.

Veräußert der Vermieter das Gebäude, in welchem die Mietwohnung liegt (Mietobjekt) geht die Sicherheit mit Grundbuchumschreibung auf den Erwerber über. Nicht selten läuft die Übergabe der Sicherheit in der Praxis so ab, dass die Sicherheit vom Veräußerer an den Mieter zurückgezahlt und dann vom Mieter an den Erwerber erneut geleistet wird. Die Entscheidung des AG Hamburg-Altona unterstreicht, dass bei dieser Vorgehensweise unabhängig vom Insolvenzrisiko des Mieters auch andere Fallen bestehen.

II.

Die Klägerin hatte 2016 eine Wohnung von A (Veräußerer) angemietet. Sie zahlte eine Barkautiion in Höhe von EUR 3600,00 an den Veräußerer. 2018 wurde die Beklagte als neue Eigentümerin des Mietobjektes eingetragen. Der Veräußerer hatte noch vor Übertragung des Eigentums an die Beklagte in einer E-Mail die Klägerin auf die neue Eigentümerin hingewiesen und dass er eine Kontonummer benötige, auf welche er die Barkautiion überweisen könne. Die Klägerin teilte ihm diese mit und erhielt die Barkautiion zurück. Die Beklagte verlangte von der Klägerin die erneute Zahlung der Kautiion. Nachdem die Klägerin nicht zahlte, kündigte die Beklagte der Klägerin.

Mit der vorliegenden Klage begehrt die Klägerin die Feststellung, dass die Kündigung unwirksam sei. Dem hat das AG Hamburg-Altona stattgegeben. Der Veräußerer habe mit der Klägerin durch die Rückzahlung der Barkautiion eine konkludente Aufhebung der Verpflichtung aus dem Mietvertrag zur Stellung einer Mietsicherheit vereinbart.

III.

1.

Soll der Mieter zur Absicherung zukünftiger Forderungen eine Sicherheit stellen, muss dies im Mietvertrag wirksam vereinbart werden (siehe zu den Beschränkungen denen eine solche Sicherheit unterliegt meinen Beitrag „Vermieter einer öffentlich geförderten Wohnung dürfen die Sicherheit nur für Beschädigungen der Mietsache oder unterlassene Schönheitsreparaturen in Anspruch nehmen“).

2.

Im Lauf eines Mietverhältnisses kann das Mietobjekt veräußert werden. Der Erwerber tritt dann mit Umschreibung der Eigentümerstellung im Grundbuch in den Mietvertrag ein. Demzufolge hat er dann auch einen Anspruch auf die gestellte Sicherheit. Es bedarf keiner zusätzlichen Zustimmung des Mieters bzw. weiterer Umsetzungsakte.

In der Praxis sind aber viele Veräußerer allerdings der Auffassung, zur Übertragung der Sicherheit werde die Zustimmung des Mieters benötigt. Nicht selten versuchen Veräußerer – wenn der Mieter diese Zustimmung nicht erteilt – das Problem durch Rückzahlung der Sicherheit an den Mieter zu lösen.

3.

a)

Die Entscheidung des AG Hamburg-Altona zeigt aber, dass hierdurch Pflichten gegenüber dem Erwerber verletzt werden können:

Grundlage für die gestellte Sicherheit ist die Vereinbarung zur Stellung einer solchen Sicherheit im Mietvertrag. Wie jede vertragliche Regelung können die Vertragsparteien (d.h. Vermieter und Mieter) eine solche Pflicht einvernehmlich auch wieder aufheben. In der Rückzahlung einer Sicherheit kann je nach Sachverhalt in der Tat ein Angebot auf Aufhebung dieser Verpflichtung zu sehen sein. Die kommentarlose Annahme durch den Mieter wäre dann die Annahme dieses Angebotes.

Ob bei einem Geschehen wie im vorliegenden Fall tatsächlich wie vom AG Hamburg-Altona angenommen ein Angebot auf Aufhebung der Verpflichtung zur Stellung der Sicherheit gesehen werden kann ist zwar fraglich. In der Praxis ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei ähnlichen Sachverhalten auch andere Gerichte zu dieser Schlussfolgerung kommen.

b)

Entfällt die Pflicht zur Stellung einer Sicherheit muss der Mieter die zurückgezahlte Sicherheit auch nicht mehr an den Erwerber zahlen. Für den Erwerber ergibt sich somit die unangenehme Situation, dass er keinen Anspruch auf Sicherheit mehr hat. Umgekehrt ist aber der Veräußerer nach dem Kaufvertrag mit dem Erwerber verpflichtet, die Sicherheit übertragen was er nicht mehr kann. Damit liegt in einem solchen Fall gegenüber dem Erwerber eine Pflichtverletzung vor, die den Erwerber zum Schadensersatz in Höhe der Sicherheit verpflichtet.

4.

Zwar ist der Erwerber somit nicht völlig schutzlos gestellt, insbesondere kann er vom Veräußerer Schadensersatz verlangen. Dieser Schadensersatzanspruch muss aber erst einmal durchgesetzt werden, was gegebenenfalls schwierig werden kann. Besser und sicherer ist es bereits bei der Vertragsabfassung die Problematik der Sicherheitsübertragung anzusprechen und zu regeln.

IV.

Zahlt der Veräußerer eines vermieteten Grundstückes die geleistete Sicherheit an den Mieter zurück, kann dies als Angebot auf Aufhebung der Verpflichtung zur Stellung einer Sicherheit gesehen werden. Dies hängt aber immer von den Umständen des Einzelfalles ab. Um keine Fehler zu begehen, die später zu Schadensersatzansprüchen führen, sollten sowohl Veräußerer wie auch Erwerber bereits bei den Verhandlungen über den Kaufvertrag die Frage der Übertragung der Sicherheiten ansprechen und regeln. Um hierbei keine Fehler zu machen ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.