

Mieter einer Wohnung können bei Veräußerung des Mietobjektes die Weitergabe der von ihnen gezahlten Kautions an den Erwerber gerichtlich durchsetzen – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Duisburg (LG Duisburg) vom 12.04.2021, 13 S 106/20

I.

Im Laufe eines Wohnraummietverhältnisses kann das Mietobjekt veräußert werden. Mit Eigentumsumschreibung tritt der Erwerber in das Wohnraummietverhältnis ein. Sicherheiten gehen ebenfalls auf ihn über (§§ 566, 566a BGB). Das LG Duisburg hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, ob der Mieter die Weitergabe an den Erwerber fordern kann.

II.

Die Kläger hatten von dem Beklagten eine Wohnung angemietet. Sie haben dem Beklagten eine Barkautions gezahlt. Im Laufe des Mietverhältnisses wurde das Eigentum an dem Grundstück, auf welchem sich die Mietwohnung der Kläger befindet, an eine GmbH & Co. KG übertragen. Die Kläger verlangen von dem Beklagten Auskunft über die bis zur Eigentumsumschreibung vorhandene Kautions und Auszahlung dieses Abrechnungsergebnisses an die GmbH & Co KG.

Erstinstanzlich ist die Klage abgewiesen worden. Während des Berufungsverfahrens erteilte der Beklagte Auskunft über die Kautionshöhe. Die Parteien erklärten daraufhin insoweit den Rechtsstreit für erledigt. Mit dem Berufungsurteil ist der Beklagte verurteilt worden, die sich nach dem Abrechnungsergebnis ergebende Kautions an die Erwerberin auszusahlen. Aus der im Mietvertrag enthaltenen Kautionsabrede ergebe sich ein Anspruch der Mieter, dass die Kautions auch tatsächlich an den Erwerber weitergegeben werde.

III.

1.

In praktisch allen Mietverträgen wird der Mieter dazu verpflichtet, zur Absicherung eventueller Forderungen des Vermieters eine Sicherheit zu stellen. In der Praxis weit verbreitet ist die Stellung der Sicherheit in Form einer Barkautions oder einer Mietbürgschaft. Die Barkautions ist vom Vermieter von seinem sonstigen Vermögen getrennt verzinslich anzulegen. Der Mieter kann bis zum Nachweis, dass die Barkautions ordnungsgemäß angelegt worden ist, Miete in gleicher Höhe wie die Barkautions zurückhalten.

Beispiel: Mieter M hat an Vermieter V eine Barkautions i.H.v. EUR 1.500,00 geleistet und muss EUR 500,00 Miete zahlen. Solange V nicht nachweist, dass die EUR 1.500,00 ordnungsgemäß angelegt sind, kann M die Zahlung der Miete bis zu einer Höhe von EUR 1.500,00 verweigern.

Wichtig: Weist der Vermieter nachträglich die ordnungsgemäße Anlage der Kautions nach, muss M die einbehaltene Miete sofort vollständig nachzahlen.

2.

Wird das Grundstück auf dem sich die Mietwohnung befindet übereignet, geht nicht nur das Mietverhältnis auf den Erwerber über, sondern auch die gestellte Sicherheit. In der Praxis stellt sich oftmals die Frage, ob der Mieter dieser Übertragung ausdrücklich zustimmen muss. Hier ist zwischen den einzelnen Sicherungsmitteln zu unterscheiden: § 566a BGB bestimmt, dass der Erwerber mit dem Eigentumserwerb im Grundbuch unmittelbar Inhaber des Sicherungsmittels wird, es bedarf keiner weiteren Zustimmung des Mieters.

Für die meisten Sicherungsmittel bedeutet dies, dass diese ohne weiteres selbst dann an den Erwerber herauszugeben sind, wenn der Mieter ausdrücklich widerspricht. Lediglich bei verpfändeten Sparkonten ist in der Praxis eine ausdrückliche Zustimmungserklärung des Mieters notwendig, damit die Bank die Übertragung vornimmt. Der Mieter ist aber auch hier verpflichtet, diese Zustimmung abzugeben, gegebenenfalls muss diese eingeklagt werden.

3.

Die Entscheidung des LG Duisburg zeigt aber, dass es auch Fälle gibt, in denen der Mieter die Übertragung möchte, dies vom Erwerber aber nicht eingefordert und vom Veräußerer nicht vorgenommen wird. Der Mieter steht aber ein direkter Anspruch gegen den Veräußerer auf Übertragung der der Sicherheit zu. Dies kann auch eingeklagt werden.

IV.

Wechselt das Eigentum an dem Wohnraummietobjekt geht nicht nur das Mietverhältnis auf den Erwerber über, sondern auch dafür gestellte Sicherheiten. Nicht nur der Erwerber kann vom Veräußerer eine Übertragung der Sicherheiten verlangen, sondern auch der Mieter. Damit hier keine Fehler gemacht werden ist anwaltliche Beratung zu empfehlen. 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.