

**BGH, Urteil vom 01.06.2011 – VIII ZR 304/10**  
**(im Anschluss an BGH, Urteil vom 09.03.2005 – VIII ZR 381/03)**

**Tatbestand**

Der Vermieter wird von dem Mieter auf Rückzahlung der Kautions in Anspruch genommen, er hatte das Mietobjekt im Jahr 2005 erworben.

Dieses Mietobjekt war nach der Begründung des Mietverhältnisses im Jahr 1987 bereits 1993 und 2004 veräußert worden, bei der Veräußerung im Jahr 1993 war die Kautions nicht an den damaligen Erwerber weitergeleitet worden.

**Gründe**

Der BGH hat den Vermieter zur Rückzahlung der Kautions verurteilt, denn er habe das Mietobjekt im Jahre 2005 erworben und sei aufgrund dessen nach § 566 a BGB in die durch Zahlung der Kautions an den ursprünglichen Vermieter begründeten Rechte und Pflichten eingetreten. § 566 a BGB fände uneingeschränkt Anwendung, selbst wenn ein Veräußerungsvorgang in der Zeit vor dem 01.09.2001 stattgefunden habe und zu damaliger Zeit die Kautions nicht weitergeleitet worden sei. Der damalige Erwerber würde mangels Weiterleitung der Kautions nach § 572 BGB alter Fassung (a. F.) zwar nicht auf die Kautions haften. Spätere Erwerber werden durch diese Regelung jedoch nicht begünstigt, sie haften nach § 566 a BGB und können sich weder darauf berufen, dass sie die Kautions nicht erhalten haben noch geltend machen, dass ein früherer Veräußerer aus der Zeit vor dem 01.09.2001 der Haftung des § 566 a BGB nicht unterläge. Gegenteiliges kann auch nicht aus § 566 BGB hergeleitet werden, diese Regelung werde durch die Sonderregelung in § 566 a BGB verdrängt.

**Anmerkung**

Der BGH unterscheidet zwischen Erwerbsvorgängen vor und nach dem 01.09.2001:

- Fand die Veräußerung vor dem 01.09.2001 statt, kommt § 572 BGB a. F. zur Anwendung
- Fand die Veräußerung nach dem 01.09.2001 statt, kommt § 566 a BGB zur Anwendung, selbst wenn die Kautions bereits vor dem 01.09.2001 nicht weitergeleitet worden war.

**§ 572 BGB a. F.**

Hat der Mieter des veräußerten Grundstücks dem Vermieter für die Erfüllung seiner Verpflichtungen Sicherheit geleistet, so tritt der Erwerber in die dadurch begründeten Rechte ein. Zur Rückgewähr der Sicherheit ist er nur verpflichtet, wenn sie ihm ausgehändigt wird oder wenn er dem Vermieter gegenüber die Verpflichtung zur Rückgewähr übernimmt.

**§ 566a BGB**

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.

Rechtsanwalt Matthias Scheff, Hamburg