

Eigentumswohnung verkauft

Mieter will die Übertragung der Kautions auf den Käufer vereiteln

Der Mieter einer Berliner Eigentumswohnung hatte 2000 die Kautions (1.670 DM) auf einem Konto seiner Sparkasse hinterlegt und das Kontoguthaben zu Gunsten der Vermieterin verpfändet. Acht Jahre später verkaufte diese die Wohnung. Laut Kaufvertrag sollte die Verkäuferin dem Käufer auch die vom Mieter geleistete Kautions übertragen.

Die Verkäuferin informierte den Mieter über den Verkauf und bat ihn um sein Einverständnis mit der Übertragung der Mietsicherheit auf den neuen Eigentümer. Darauf reagierte der Mieter nicht. In Absprache mit dem Käufer erklärte die Verkäuferin gegenüber der Sparkasse, sie gebe den Kautionsbetrag frei (853,86 Euro plus Zinsen). Darin sah der Mieter eine Chance, das Geld zurück zu bekommen.

Vom Käufer mehrfach gemahnt, nun endlich Kautions zu zahlen, teilte der Mieter mit, dazu sei er nicht verpflichtet: Mit der Freigabe habe die Voreigentümerin auf die Stellung einer Kautions verzichtet. Das sah der Käufer anders und verklagte den Mieter auf Zahlung. Vom Bundesgerichtshof (BGH) bekam der Eigentümer Recht (VIII ZR 206/10).

Im Grunde sei es gar nicht notwendig, dass Mieter ihr "Ok" geben, wenn die Kautions auf den Käufer einer Eigentumswohnung übertragen werden solle, erklärte der BGH. Denn damit bestätigten sie nur, was ohnehin qua Gesetz gelte: dass nämlich der Käufer in die Rechte und Pflichten des Eigentümers eintrete, inklusive der Kautions.

Hier habe der Mieter ausnahmsweise mitwirken müssen, wegen der Besonderheit des Pfandkontos: Denn die Bank dürfe ohne seine Zustimmung das Sparguthaben nicht an den Käufer als neuen Pfandgläubiger auszahlen. Der Mieter sei zu dieser Kooperation aber verpflichtet. Weil er sich weigerte, habe er die Kautions zwar zurückerhalten. Damit habe die Vermieterseite aber keineswegs auf die Kautions verzichtet.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/eigentumswohnung-verkauft>