

IMMOBILIEN-KOLUMNE 10/2013

Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden



Haftungsfalle beim Verkauf einer vermieteten Immobilie

Beim Verkauf einer Immobilie mit Mieter, denken die meisten Verkäufer, sie haben dann damit nichts mehr zu tun. Kauf bricht Miete nicht und so wird der Käufer automatisch der neue Vermieter.

Umso erstaunlicher ist es für den Verkäufer, wenn der damalige Mieter, plötzlich nach Jahren, die Kautions von Ihn wiederbekommen will, so der Immobilienexperte Armin Nowak, IVD-Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden.

Es ist ein schwacher Trost, dass der Mieter zunächst versuchen muss, von seinem neuen Vermieter die Kautions zurück zu verlangen. Wenn dies scheitert, haftet gemäß § 566 a Satz 2 BGB der alte Vermieter (Verkäufer).

Gute Makler und Notare weisen bereits spätestens beim Notartermin darauf hin, dass der Vermieter auch bei Übertragung der Mietkaution an den Käufer neben dem Käufer für die Rückzahlung weiter haftet und er diese Haftung nur ausschließen kann, wenn der Mieter mit der Kautionsübertragung einverstanden ist oder er dem Mieter die Kautions zurückgibt und dieser dann die geschuldete Kautions gemäß bestehendem Mietvertrag neu an den neuen Käufer übergibt.

Der Expertenrat von Herrn Armin Nowak lautet: Am besten holt man sich die schriftliche Zustimmung des Mieters ein, dass dieser mit der Übertragung der Kautions einverstanden ist. Nur so kann man die künftige Haftung für die Kautions ausschließen.