

# Immotipp der Woche (147)

## Die Mietkaution bei Eigentümer- wechsel

Was passiert eigentlich mit der Mietkaution, wenn eine vermietete Immobilie verkauft wird? Diese Frage sollte sich jeder Verkäufer eines solchen Objektes seit der letzten Mietrechtsreform stellen.

Grundsätzlich gilt, dass die Mietkaution beim Vermieter verbleibt. Allerdings ist die Übertragung der Sicherheit ohne Zustimmung des Mieters zwischenzeitlich mit Risiken für den bisherigen Vermieter (den Verkäufer) verbunden. Zahlt nämlich der neue Eigentümer dem Mieter die Kautionsrückzahlung am Ende der Mietzeit nicht aus, haftet der Alteigentümer dem Mieter gegenüber für die Rückgabe der Kautionsrückzahlung.

Aus dieser Haftung kommt der Verkäufer nur heraus, wenn er entweder eine Zustimmung des Mieters zur Übertragung der Mietkaution erhält oder die Mietkaution an den Mieter zurückgibt. Im zweiten Fall kann der

Käufer als neuer Eigentümer vom Mieter verlangen, die Mietsicherheit wieder neu zu hinterlegen. Dies ist in der Praxis umständlich, deshalb wird in den meisten Fällen die Zustimmung des Mieters zur Übertragung eingeholt.

**Tipp:** Achten Sie als Verkäufer einer vermieteten Immobilie darauf, dass im Notarvertrag auf die Übertragung der Mietkautionen eingegangen wird. Der Käufer sollte verpflichtet sein, eine Zustimmung des Mieters zur Übertragung der Sicherheit einzuholen. Legt er eine solche nicht vor, ist die Auszahlung der Kautionsrückzahlung an den Mieter vorzusehen.

**Der nächste Immotipp erscheint am 15. 3. 2013**



Mit freundlicher Empfehlung  
**Peter Vierheilg**

**Verkauf oder Vermietung? Wir beraten Sie gerne, rufen Sie an!**



**Vierheilg & Partner**

Gesellschaft für Bank- und  
Immobilienberatung mbH

Pestalozzistraße 1, 07551 Gera

☎ 0365 / 54818000

[www.vierheilg-immobilien.de](http://www.vierheilg-immobilien.de)

