

Vereinbarung zur Übertragung der Mietkaution

Mietsicherheit beim Verkauf einer vermieteten Immobilie (§ 566a BGB) – Vereinbarung zwischen Verkäufer und Käufer

Verkäufer (bisheriger Eigentümer und Vermieter)

Name(n)

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

Käufer (Erwerber und künftiger Vermieter)

Name(n)

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

Mietobjekt und Mietverhältnis

Anschrift des Objekts

Lage / Wohnungs-Nr.

Mieter (Name/n)

Mietvertrag vom

Notarieller Kaufvertrag vom

Notar/in

Urkundenrolle-Nr.

Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am

Eigentumsumschreibung im Grundbuch am (falls bekannt)

§ 1 Art und Höhe der Mietsicherheit

Der Mieter hat dem Verkäufer folgende Sicherheit geleistet (zutreffendes bitte ankreuzen):

- ☐ Barkaution, angelegt auf einem gesonderten Mietkautionskonto
- ☐ Sparbuch bzw. Sparkonto des Mieters, an den Vermieter verpfändet oder abgetreten
- ☐ Bürgschaft (z. B. Bank- oder Kautionsversicherungsbürgschaft)
- ☐ Sonstige Sicherheit:

Kreditinstitut / Bürge

Konto- bzw. Urkunden-Nr.

Ursprünglicher Betrag (€)

Stand einschließlich Zinsen (€)

zum Stichtag

Nachweis beigelegt (z. B. Kontoauszug) ja / nein

§ 2 Übertragung

(1) Mit dem Eigentumsübergang tritt der Käufer kraft Gesetzes in die Rechte und Pflichten aus der Mietsicherheit ein (§ 566a Satz 1 BGB).

(2) Der Verkäufer verpflichtet sich, die Mietsicherheit einschließlich der bis dahin angefallenen Zinsen an den Käufer zu übertragen bzw. auszuhändigen, und zwar:

- ☐ innerhalb von

Anzahl Tage

nach (Ereignis, z. B. Eigentumsumschreibung / Besitzübergang)

- ☐ zu folgendem Termin bzw. auf folgende Weise:

Termin / Art der Übertragung (z. B. Überweisung auf neues Mietkautionskonto des Käufers)

Neues Mietkautionskonto des Käufers: Kreditinstitut

IBAN

(3) Soweit dafür erforderlich, tritt der Verkäufer seine Rechte aus der Sicherheit, insbesondere Rechte aus einer Verpfändung oder Abtretung eines Sparguthabens und Ansprüche aus einer Bürgschaft, an den Käufer ab. Der Käufer nimmt die Abtretung an. Die Parteien zeigen die Übertragung dem Kreditinstitut bzw. dem Bürgen gemeinsam an und geben die dafür nötigen Erklärungen ab.

(4) Der Käufer verpflichtet sich, eine Barkaution getrennt von seinem Vermögen anzulegen (§ 551 Abs. 3 BGB).

§ 3 Inanspruchnahme und offene Forderungen

Der Verkäufer erklärt (bitte ankreuzen):

☐ Die Mietsicherheit wurde bisher nicht in Anspruch genommen.

☐ Die Mietsicherheit wurde in folgender Höhe in Anspruch genommen bzw. ist nicht vollständig aufgefüllt:

Betrag (€)

Grund / Erläuterung

☐ Es bestehen folgende offene Forderungen gegen den Mieter (z. B. Mietrückstände):

§ 4 Rückgewähr und Freistellung

(1) Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Käufer zur Rückgewähr der Sicherheit verpflichtet. Kann der Mieter die Sicherheit vom Käufer nicht erlangen, haftet der Verkäufer weiterhin (§ 566a Satz 2 BGB).

(2) Hat der Verkäufer die Sicherheit vollständig an den Käufer übertragen, stellt der Käufer den Verkäufer im Innenverhältnis von Ansprüchen des Mieters auf Rückgewähr der Sicherheit frei. Diese Freistellung wirkt nur zwischen Verkäufer und Käufer, nicht gegenüber dem Mieter.

§ 5 Verhältnis zum Kaufvertrag, Mieterinformation

(1) Regelungen des notariellen Kaufvertrags zur Mietsicherheit gehen dieser Vereinbarung vor.

(2) Verkäufer und Käufer informieren den Mieter gemeinsam über den Eigentümerwechsel und die Übertragung der Mietsicherheit.

Ergänzende Vereinbarungen

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift Verkäufer

Unterschrift Käufer

Ausfüllhinweise

Diese Seite dient nur Ihrer Information und wird nicht unterschrieben.

Rechtlicher Hintergrund (Stand der Recherche: 07.10.2026)

- ☐ **§ 566a BGB:** Der Erwerber tritt mit dem Eigentumsübergang in die Rechte und Pflichten aus der Mietsicherheit ein. Der Mieter muss dafür nichts tun. Der Verkäufer haftet aber weiter, wenn der Mieter die Sicherheit später vom Käufer nicht zurückbekommt. Deshalb ist eine geordnete Übertragung im Interesse beider Seiten.
- ☐ Maßgeblich für den Vermieterwechsel ist der **Eigentumsübergang**, also die Umschreibung im Grundbuch. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten liegt oft früher.
- ☐ Prüfen Sie zuerst den **notariellen Kaufvertrag**. Häufig regelt er die Kautions bereits. Diese Vereinbarung ergänzt ihn nur und darf ihm nicht widersprechen.
- ☐ **Verpfändetes Sparbuch des Mieters:** Die Bank verlangt in der Regel eine Anzeige oder eigene Formulare. Bitte vorab bei der Bank klären.
- ☐ **Bürgschaft:** Ob die Bürgschaft ohne Weiteres auf den Käufer übergeht, hängt von der Urkunde und vom Bürgen ab. Bitte die Bürgschaftsurkunde prüfen und den Bürgen informieren.
- ☐ Lassen Sie sich den aktuellen Kautionsstand mit Zinsen durch einen Kontoauszug belegen und bewahren Sie eine Kopie der Übertragung auf.

Allgemeines Muster ohne Prüfung des Einzelfalls. Bei abweichenden Gestaltungen, Rückständen oder Streit über die Kautions empfehle ich die Abstimmung mit dem beurkundenden Notar oder einem Rechtsanwalt.