

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die vermietete Wohnung ist verkauft: Warum die alte Kautionsakte für den Verkäufer relevant bleibt

Was muss ich als früherer Vermieter zur Kautions nachvollziehbar behalten, wenn die vermietete Wohnung in Deutschland verkauft wurde.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Nach dem Verkauf einer vermieteten deutschen Wohnung möchtest du die Unterlagen abschließen. Die Kautions wurde in der Kaufabwicklung behandelt, und du bist nicht mehr der aktuelle Eigentümer. Trotzdem ist die Kautionsakte kein bloßer Rest einer alten Vermietung. § 566a BGB enthält neben dem Eintritt des Erwerbers ausdrücklich eine mögliche weitere Rückgewährpflicht des bisherigen Vermieters.

Die gesetzliche Ausgangslage verstehen

Nach § 566a BGB tritt der Erwerber in die durch die geleistete Sicherheit begründeten Rechte und Pflichten ein. Kann der Mieter die Sicherheit bei Beendigung des Mietverhältnisses vom Erwerber nicht erlangen, bleibt der Vermieter zur Rückgewähr verpflichtet. [BGB-566a] Die tatsächlichen Voraussetzungen und mögliche weitere Fragen müssen im Einzelfall geprüft werden. Eine interne Abrechnung der Kaufparteien sollte deshalb nicht ohne Beratung als vollständige Erledigung jeder späteren Frage betrachtet werden.

Die tatsächliche Sicherheit rekonstruierbar halten

Unsere redaktionelle Empfehlung ist eine gezielte Abschlussmappe. Sie ordnet Mietvertrag, vereinbarten Sicherungsumfang, geleistete Sicherheit und die konkrete Behandlung in der Kaufabwicklung einander zu. Halte die Form der Sicherheit fest; eine Geldkaution ist in der Beschreibung nicht dasselbe wie eine Bürgschaft oder ein verpfändetes Guthaben.

Kennzeichne, welcher Stand tatsächlich bestätigt wurde. Ein Betrag im alten Vertrag ist nicht automatisch der nachgewiesene Endbestand. Offene Differenzen brauchen einen konkreten Prüfvermerk mit Unterlage und Datum. Dieser Artikel berechnet weder Zinsen noch zulässige Abzüge.

Einen erfundenen späteren Rückruf vorbereiten

Jahre nach dem Verkauf fragt eine frühere Mietpartei bei der Verkäuferin nach der Kautions. Die Verkäuferin findet zunächst nur den Kaufpreisbeleg und erinnert sich, dass „alles verrechnet“ worden sei. Daraus kann sie nicht sicher erkennen, welche Sicherheit in welchem Umfang behandelt wurde.

Eine geordnete Abschlussmappe hätte ihr stattdessen den bestätigten Bestandsnachweis, die entsprechende Abwicklungsregel und deren Vollzugsbeleg gezeigt. Sie könnte diese konkreten Unterlagen zur Beratung geben, ohne aus Erinnerung einen Anspruch anzuerkennen oder zurückzuweisen.

Verkaufserlös und Kautionsvorgang nicht vermischen

In einer eigenen Arbeitsübersicht sollten frei eingeplanter Erlös und Behandlung der fremden Sicherheit unterscheidbar bleiben. Die passende vertragliche Gestaltung zwischen Kaufparteien gehört in die individuelle Beratung. Der Artikel empfiehlt keinen pauschalen Einbehalt und keine Klausel zur vermeintlich sicheren Haftungsbefreiung.

Frage beim Abschluss ausdrücklich, welche Unterlagen du für spätere Rückfragen benötigst und welche weiteren Pflichten bestehen können. Datenschutzgerechte Aufbewahrung, konkreter Zweck und Dauer sind ebenfalls passend zu klären; eine unbegrenzte Sammlung aller Mieterdaten wird hier nicht empfohlen.

Bei einem späteren Anspruch den Sachverhalt prüfen lassen

Kommt eine Forderung, sammle deren tatsächlichen Inhalt und die vorhandenen Abwicklungsunterlagen. Lass Anspruch, Beteiligte und die Bedeutung bisheriger Zahlungen konkret einordnen. Verweise nicht allein darauf, dass das Haus längst verkauft sei.

Die Abschlussakte garantiert keinen streitfreien Verlauf. Sie verhindert aber, dass du bei einer gesetzlich ausdrücklich vorgesehenen späteren Frage nur noch mit einer Erinnerung an den damaligen Kaufpreis arbeitest.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Mietvertrag

Welche Wohnung, welche Mietpartei, welches Vertragsdatum?

02 / Art der Sicherheit

Geldkaution, Bürgschaft oder verpfändetes Guthaben? Laut Vertrag eintragen.

03 / Bestätigter Bestand

Welcher Bestand der Sicherheit ist zu welchem Datum belegt?

04 / Regel im Kaufvertrag

Wie wurde die Sicherheit in der Kaufabwicklung behandelt? Fundstelle notieren.

05 / Vollzugsbeleg

Welcher Beleg zeigt, dass die vereinbarte Behandlung umgesetzt wurde?

06 / Offene Differenzen

Gibt es Unterschiede zwischen Vertrag und Bestand? Unterlage und Datum vermerken.

07 / Aufbewahrung geklärt

Welche Unterlagen bewahrst du zu welchem Zweck auf und wie lange laut Beratung?

08 / Beratung bei Anfrage

Wen kontaktierst du, wenn sich die frühere Mietpartei meldet?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[S1] BGB-566a: BGB § 566a

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz, Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P05-0057-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.