

# Unzulässigkeit der Verwertung einer Mietkaution während des laufenden Mietverhältnisses bei streitigen Forderungen des Vermieters

Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit der Wirksamkeit einer Vereinbarung beschäftigt, die dem Vermieter gestattet, während des laufenden Mietverhältnisses die Kautions zur Befriedigung streitiger Forderungen zu verwerten.

Die Klägerin ist Mieterin einer Wohnung des Beklagten. Vereinbarungsgemäß zahlte die Klägerin 1.400 € auf ein Kautionskonto. Eine Zusatzvereinbarung der Parteien zum Mietvertrag bestimmt: "Der Vermieter kann sich wegen seiner fälligen Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Kautions befriedigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautionssumme wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen..." Als die Klägerin später eine Minderung der Miete geltend machte, ließ sich der Beklagte während des laufenden Mietverhältnisses das Kautionsguthaben auszahlen. Die Klägerin verlangt, den Betrag wieder dem Kautionskonto gutzuschreiben und insolvenzfest anzulegen.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, das Landgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Beklagten, mit der er seinen Klageabweisungsantrag weiterverfolgt, blieb ohne Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass der Beklagte nicht berechtigt war, die Kautions während des laufenden Mietverhältnisses wegen der von der Klägerin bestrittenen Mietforderungen in Anspruch zu nehmen. Das Vorgehen des Beklagten widerspricht dem in § 551 Abs. 3 BGB\* zum Ausdruck gekommenen Treuhandcharakter der Mietkaution. Gemäß § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB hat der Vermieter die ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Damit wollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass der Mieter die Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses auch bei Insolvenz des Vermieters ungeschmälert zurückerhält, soweit dem Vermieter keine gesicherten Ansprüche zustehen. Diese Zielsetzung würde unterlaufen, wenn der Vermieter die Mietkaution bereits während des laufenden Mietverhältnisses auch wegen streitiger Forderungen in Anspruch nehmen könnte. Die hiervon zum Nachteil der Klägerin abweichende Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag ist deshalb gemäß § 551 Abs. 4 BGB unwirksam.

## \* § 551 BGB

(...)(3) Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. (...)

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## Urteil vom 7. Mai 2014 – VIII ZR 234/13

AG Bonn - Urteil vom 21. November 2012 - 201 C 361/12

LG Bonn - Urteil vom 25. Juli 2013 - 6 S 200/12

Karlsruhe, den 7. Mai 2014

Pressestelle des Bundesgerichtshofs  
76125 Karlsruhe

Telefon (0721) 159-5013  
Telefax (0721) 159-5501