



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Verwertung der Kautions wegen streitiger Forderungen unzulässig

16.07.2014

Leitsatz

Während des laufenden Mietverhältnisses darf der Vermieter eine Mietsicherheit wegen streitiger Forderungen gegen den Mieter nicht verwerten.

Sachverhalt

Die Mieterin einer Wohnung machte gegen den Vermieter eine Mietminderung geltend. Der Vermieter ließ sich aufgrund der streitigen Mietforderungen während des laufenden Mietverhältnisses das Kautionsguthaben auszahlen. Eine Zusatzvereinbarung der Vertragsparteien zu § 7 des Mietvertrags 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. [...]“

Die Mieterin klagt daraufhin vor dem Amtsgericht und verlangt, den Kautionsbetrag wieder dem Kautionskonto gutzuschreiben und insolvenzfest anzulegen. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben und die Berufung des Beklagten wurde durch das Berufungsgericht zurückgewiesen.

Entscheidung

Auch die Revision des Beklagten hat keinen Erfolg.

Der BGH verweist auf die Ausführungen des Berufungsgerichts, die einer rechtlichen Nachprüfung standhalten.

Demnach sei der Beklagte nicht berechtigt gewesen, während des Mietverhältnisses wegen der hier streitigen Mietforderungen auf die Kautions zugreifen. Eine Befriedigung des Vermieters aus der Kautions während des Mietverhältnisses dürfe grundsätzlich nur erfolgen, wenn seine Forderung unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sei. Dies ergibt sich aus dem in § 551 Abs. 3 BGB zum Ausdruck gekommenen Treuhandcharakter der Mietkautions. Der Vermieter hat die ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Sie dient laut BGH nicht dazu dem Vermieter eine Verwertungsmöglichkeit zum Zwecke schneller Befriedigung behaupteter Ansprüche gegen den Mieter zu eröffnen.

Die Klägerin hat daher gemäß § 280 Abs. 1, § 551 BGB Anspruch auf Wiedergutschrift der Kautions.

Praxishinweis

Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Zusatzvereinbarung, wie hier zu § 7 des Mietvertrags, ist gemäß § 551 Abs. 4 BGB unwirksam.