ZfIR 2014, A 4

BGH: Unzulässige Verwertung von Mietkaution

Der BGH befasste sich in der Entscheidung mit der Wirksamkeit einer Vereinbarung, die dem Vermieter gestattet, während des laufenden Mietverhältnisses die Kaution zur Befriedigung streitiger Forderungen zu verwerten **(BGH, Urt. v. 7.5.2014 – VIII ZR 234/13).** Die Richter kamen zu dem Ergebnis, dass der beklagte Vermieter nicht berechtigt war, die Kaution 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 Kaution nach Beendigung des Mietverhältnisses auch bei Insolvenz des Vermieters ungeschmälert zurückerhält. 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.

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 Kaution 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 AG gab der Klage statt, das LG wies die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Beklagten, mit der er seinen Klageabweisungsantrag weiterverfolgt, blieb nun ohne Erfolg.

(Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 77/2014 vom 7.5.2014)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG