

(Juli 2014)

Vermieter darf im laufenden Mietverhältnis nicht auf Mietkaution zurückgreifen

Hier hatten die Mieter, wie im Mietvertrag vereinbart, 1.400 Euro auf ein Kautionskonto des Vermieters eingezahlt. Gleichzeitig unterschrieben sie eine Zusatzvereinbarung, wonach der Vermieter berechtigt sein sollte, sich wegen fälliger Ansprüche auch während des Mietverhältnisses aus der Kaution zu befriedigen. In diesem Fall sollten die Mieter verpflichtet sein, die Kautionssumme wieder auf den ursprünglichen Betrag aufzustocken.

Der Bundesgerichtshof entschied jetzt, dass diese Vertragsvereinbarung unwirksam sei. Der Vermieter dürfe während des laufenden Mietverhältnisses nicht zur Befriedigung streitiger Forderungen auf die Mietkaution zurückgreifen. Dies widerspreche dem Treuhandcharakter der Mietkaution. Danach muss der Vermieter die ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme getrennt von seinem Vermögen anlegen. So soll sichergestellt werden, dass der Mieter die Kaution nach Beendigung des Mietverhältnisses auch bei einer Insolvenz des Vermieters ungeschmälert zurückerhält, soweit dem Vermieter keine gesicherten Ansprüche zustehen. Diese Zielsetzung würde unterlaufen, so der Bundesgerichtshof, wenn der Vermieter die Mietkaution bereits während des laufenden Mietverhältnisses auch wegen streitiger Forderungen in Anspruch nehmen könnte.

Siebenkotten: „Das Urteil ist richtig. Die Mietkaution ist eine reine Mietsicherheit und kein Instrument, um ‚durch die Hintertür‘ strittige Forderungen durchzusetzen oder einfach Fakten zu schaffen.“