

Eine Vereinbarung, die es dem Vermieter gestattet, während des laufenden Mietverhältnisses die Kautions zur Befriedigung streitiger Forderungen zu verwerten, ist unwirksam (Bundesgerichtshof, Urteil vom 07.05.2014, VIII ZR 234/13).

Die betroffene Mieterin zahlte vereinbarungsgemäß für die von ihr gemietete Wohnung eine Kautions in Höhe von 1.400,00 EUR auf ein als solches geführtes Kautionskonto. Eine Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag sah folgendes vor: *"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..."* . Später machte die Mieterin gegen ihren Vermieter eine Mietminderung geltend. Der Vermieter ließ sich daraufhin das Kautionsguthaben auszahlen. Die Mieterin verlangte dann von ihrem Vermieter, den Auszahlungsbetrag wieder dem Kautionskonto gutzuschreiben und insolvenzfest anzulegen. Erstinstanzlich wurde der Klage der Mieterin stattgegeben, die Berufung des Vermieters wurde zurückgewiesen.

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Vermieters blieb nun ohne Erfolg. Der Bundesgerichtshof entschied, dass der Vermieter nicht berechtigt war, die Kautions während des laufenden Mietverhältnisses in Anspruch zu nehmen. Die Richter waren der Auffassung, dass das Vorgehen des Vermieters nicht mit dem in § 551 Abs. 3 BGB zum Ausdruck kommenden Treuhandcharakter der Mietkaution zu vereinbaren sei. Gemäß § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB hat der Vermieter die ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Hintergrund sei die Absicht des Gesetzgebers gewesen, sicherzustellen, dass der Mieter die Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses in jedem Fall, also auch z.B. bei einer 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. Diesbezügliche, zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen zum Mietvertrag sind daher unwirksam (Bundesgerichtshof, Urteil vom 07.05.2014, VIII ZR 234/13).