

Kautionsanlage Kaution bei Vertragsschluss

§ 551 Abs. 3 S. 3 BGB regelt, dass der Vermieter eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei der Kautionsanlage getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut anzulegen hat.

Die praktische Umsetzung dieser Bestimmung bereitet offenbar immer noch Schwierigkeiten. Der BGH hat mit Hinweisbeschluss vom 9.6.2015 – VIII ZR 324/14, NJW-RR 2015, 1289f – klargestellt, dass es zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgabe erforderlich ist, dass die Kaution von vorneherein auf einem beim Kreditinstitut offen als solches ausgewiesenen Sonderkonto („Mietkautionskonto des Mieters „XY“) anzulegen ist. Nur dadurch werde (anders als beim verdeckt treuhänderischen Konto oder Sparbuch) sichergestellt, dass das Pfandrecht der Banken sowie ein Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht der Banken nicht greifen könne. Es reiche nicht aus, wenn etwa der Treuhandcharakter der Einlage erst nachträglich offengelegt wird. Denn das Pfandrecht der Banken ist dann schon entstanden und wird durch eine nachträgliche Offenlegung nicht aufgehoben.

Dies hat erhebliche Auswirkungen, wenn der Vermieter diese Pflicht nicht erfüllt hat. Die Zweckbindung der Kaution – die Sicherung von Forderungen des Vermieters allein aus dem konkreten Mietverhältnis – endet erst, wenn die Kaution zurückgewährt wurde bzw. über diese endgültig abgerechnet ist. Das hat zur Folge, dass der Mieter selbst nach Ende des Mietverhältnisses bzgl. etwa offener Mieten ein Zurückbehaltungsrecht an den Mieten in Höhe der Kaution hat, er also die Zahlung der Mieten in dieser Höhe verweigern kann. Ggf. muss der Vermieter daher auch nach beendetem Mietverhältnis nachträglich eine neue Kautionsanlage in korrekter Form vornehmen, um seine Restmieten durchsetzen zu können. Dafür ist es stets erforderlich, dass der Vermieter zuerst das Kautionskonto als offen gekennzeichnetes Sonderkonto eröffnet und erst danach den Kautionsbetrag dort einzahlt.

Zu Beginn des Mietverhältnisses führt diese Interpretation der gesetzlichen Regelungen zur Kautionsanlage dazu, dass der Vermieter laut Rechtsprechung zuerst das Kautionskonto als offen gekennzeichnetes Sonderkonto für die Kaution eines bestimmten Mieters anlegen muss und dies dem Mieter nachweisen muss. Erst dann, wenn das erfolgt ist, ist der Mieter verpflichtet, die Kaution zu erbringen. Erfolgt die Kautionszahlung des Mieters ohne erfolgten Nachweis der Anlage des Sonderkontos nicht, ist der Vermieter nicht berechtigt, wegen nicht gezahlter Kaution zu kündigen (BGH, Urt. v. 13.10.2010, Az. VIII ZR 98/10).

Welchen legalen Weg es gibt, bei Abschluss des Mietvertrages die volle Kautionszahlung zu erhalten, erfahren Vermieter in der Einzelberatung.

Bruno Achenbach
Rechtsanwalt zugleich
Fachanwalt für Miet- und

Wohnungseigentumsrecht