

MIETRECHT: KEINE SELBSTBEDIENUNG! BUNDESGERICHTSHOF STÄRKT DEN SCHUTZ DER MIETKAUTION

Immer wieder taucht bei Mietern und Vermietern die Frage auf: Darf sich der Vermieter während des Mietverhältnisses aus der hinterlegten Kautionssumme bedienen?

Meist entbrennt der Streit an Nebenkostennachforderungen, die der Mieter nicht oder nicht rechtzeitig begleicht. Entweder weil er nicht kann, oder weil er die Abrechnung für falsch hält. In anderen Fällen wiederum behält der Mieter Mietzahlungen zurück, weil die Wohnung seiner Meinung nach Mängel aufweist.

Viele Vermieter meinen nun, dass sie diese Zahlungsrückstände dann eben einfach aus der Kautionssumme ausgleichen könnten. Der Mieter müsse dann eben „auffüllen“.

So handelte auch der Vermieter in dem Fall, den der Bundesgerichtshof zu entscheiden hatte. Er bediente sich schlichtweg selbst an der Mietkaution, obwohl das Mietverhältnis noch gar nicht beendet war. Dabei berief er sich auf eine Klausel aus dem Mietvertrag, in der es hieß: „Der Vermieter kann sich wegen seiner fälligen Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Kautionssumme befriedigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautionssumme wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen...“.

Dagegen wiederum zog die Mieterin vor Gericht und verlangte vom Vermieter, den entnommenen Betrag dem Kautionskonto wieder gutzuschreiben und die Kautionssumme insolvenzfest anzulegen. Die Klausel des Mietvertrages sei unwirksam, der Vermieter dürfe während des Mietverhältnisses nicht ohne ihre Zustimmung auf die Kautionssumme zugreifen. – Mit Erfolg!

Der Bundesgerichtshof urteilte, dass der Vermieter während des laufenden Mietverhältnisses nicht berechtigt war, die in Streit stehenden Mietrückstände vom Mietkautionskonto zu entnehmen. (Urteil vom 07.05.2014; Az: VIII ZR 234/13).

Das Vorgehen des Vermieters widerspricht dem in § 551 Abs. 3 BGB zum Ausdruck gekommenen Treuhandschutz 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 Kautionssumme nach Beendigung des Mietverhältnisses auch bei 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. Die hiervon zum Nachteil der Klägerin abweichende Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag ist unwirksam.

Vermieter, die im laufenden Mietverhältnis offene Forderungen gegen ihre Mieter haben, sind daher gut beraten, nicht den vermeintlich einfachen Weg zu gehen und die Kautionssumme des Mieters anzugreifen. Sie sollten ihre berechtigten Ansprüche besser mit anwaltlicher Hilfe direkt beim Mieter geltend machen.

Für die Mieter gilt einmal mehr, dass es sich lohnen kann, sich gegen unberechtigte Alleingänge ihres Vermieters zu wehren. Die Kautionszahlung ist während des Mietverhältnisses ohne Einverständnis des Mieters für den Vermieter tabu.

Sollte Ihr Vermieter sich trotzdem an der Kautionszahlung „bedienen“, dann empfiehlt sich die Einschaltung eines Fachanwaltes für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.