

Die Kautio: Keine Verwertung wegen streitiger Forderungen während des Mietverhältnisses; Unwirksamkeit einer anderslautenden Vereinbarung

BGH, Urteil vom 7. Mai 2014 - VIII ZR 234/13

Der für die Praxis interessanten BGH-Entscheidung vom 7. Mai 2014¹ liegt ein in tatsächlicher Hinsicht denkbar einfach gelagerter Sachverhalt zugrunde: Auf Grund einer entsprechenden Klausel im Mietvertrag hatte die Mieterin eine Kautio von 1.400 € geleistet. Über die Verwertung der Kautio hatten die Parteien in § 7 des Mietvertrages folgendes vereinbart:

„Der Vermieter kann sich wegen seiner fälligen Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Kautio befriedigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautio summe wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen.“

Später kam es zwischen den Parteien zum Streit über die Berechtigung einer Mietminderung. Daraufhin ließ sich der Vermieter – noch während des Mietverhältnisses – das Kautioguthaben auszahlen. Die Mieterin war hiermit nicht einverstanden und forderte den Vermieter – vergeblich – auf, das Kautionskonto wieder aufzufüllen. Mit ihrer entsprechenden Klage hatte sie in allen drei Instanzen Erfolg.

Die Entscheidung:

Die Kautio dient nicht dazu, dem Vermieter eine Verwertungsmöglichkeit zum Zweck schneller Befriedigung behaupteter Ansprüche gegen den Mieter während des laufenden Mietverhältnisses zu eröffnen – das ist die zentrale Aussage der kurzen, aber klaren und überzeugenden Begründung der Entscheidung. Diese Beschränkung ergibt sich zwar nicht unmittelbar aus der Bestimmung des § 551 BGB über die Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten, wohl aber aus dem Treuhandcharakter der Mietsicherheit, konkret: aus ihrem Zweck der Sicherung von Ansprüchen des Vermieters *nach dem Ende des Mietverhältnisses*. Deshalb ist der Vermieter verpflichtet, die Kautio gesondert von seinem sonstigen Vermögen und insolvenzfest anzulegen, sofern die Parteien nicht etwas anderes vereinbart haben (§ 551 Abs. 3 Satz 1 – 3 BGB). Nur auf diese Weise wird sichergestellt, dass der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses auch im Fall einer Insolvenz des Vermieters ungeschmälert auf die Sicherheitsleistung zurückgreifen kann, sofern dem Vermieter keine gesicherten Ansprüche zustehen. Diese Zielsetzung würde aber unterlaufen, wenn der Vermieter auch bereits während des Mietverhältnisses wegen streitiger Forderungen die Kautio in Anspruch nehmen könnte.

¹ Grundeigentum 2014, 866 = WuM 2014, 418 = NZM 2014, 551 = ZMR 2014, 619 = NJW 2014, 2496

Mit der treuhänderischen Zweckbindung der Kautions ist die obige Klausel nicht zu vereinbaren; sie ist deshalb unwirksam (§§ 551 Abs. 4 BGB).

Für die Praxis ebenso wichtig, wenn auch im Ergebnis nicht eindeutig, ist die abschließende Bemerkung des BGH, es bedürfe im vorliegenden Verfahren keiner Entscheidung (und könne daher offen bleiben), ob der Vermieter *nach Vertragsende* die Kautions auch wegen einer streitigen Forderung verwerten darf.

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

1) *Geltendmachung von streitigen Forderungen im laufenden Mietverhältnis*

Ist dem Vermieter *während des Mietverhältnisses* der Zugriff auf die Kautions wegen einer streitigen Forderung ohne Einschränkung verwehrt, so bleiben ihm letztlich nur zwei Möglichkeiten:

- *entweder* er klagt die seiner Meinung nach bestehende Forderung ein
- *oder* er wartet zu, bis ein die Kündigung rechtfertigender Rückstand aufgelaufen ist, insbesondere also die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung gem. § 543 Abs.2 Satz 1 Nr.3 BGB erfüllt sind, und führt „bei Bedarf“ eine gerichtliche Klärung im Wege der Räumungsklage herbei.

Das damit verbundene Kostenrisiko bleibt ihm also nicht erspart.

2) *Verwertung der Mietsicherheit für streitige Forderungen nach Mietende*

Die vom BGH offengelassene Frage der Verwertung der Kautions für streitige Forderungen *nach Mietende* wird in der Kommentarliteratur unterschiedlich beantwortet. Zutreffend dürfte die Auffassung von *Blank²* sein, wonach der Vermieter nach Mietende auch wegen streitiger Ansprüche auf die Kautions zugreifen kann, und zwar im Wege der Aufrechnung gegen den Rückzahlungsanspruch des Mieters. Nach dem Ende des Mietverhältnisses ist in der Tat kein Grund ersichtlich, weshalb der Vermieter etwa nur wegen unstreitiger oder rechtskräftig festgestellter Forderungen die Kautions verwerten dürfte; hier muss das Sicherungsinteresse des Vermieters Vorrang vor dem Treuhandcharakter der Kautions haben.

² in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., § 551 RNr. 100