

## Kaution im Wohnraummietrecht

In der ganz überwiegenden Anzahl der Wohnraummietverhältnisse verlangt der Vermieter vom Mieter die Zahlung einer Kaution. Eine solche Verpflichtung zur Stellung einer Kaution ergibt sich jedoch nicht aus dem Gesetz. Sie muss vielmehr ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart werden.

Zweck der Kaution ist es, den Vermieter dagegen abzusichern, dass der Mieter während oder am Ende des Mietverhältnisses seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Zu Gunsten des Mieters bestimmt § 551 BGB, dass die Kaution das Dreifache einer Monatsmiete ohne Betriebskosten nicht übersteigen darf. Außerdem ist der Vermieter verpflichtet, die Kaution getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Grund hierfür ist die Absicherung des Mieters gegen eine Insolvenz des Vermieters.

Mit dieser Anlagepflicht hatte sich der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 13.10.2010 (Az. VIII ZR 98/10) zu beschäftigen und hat darin die Rechte der Mieter weiter gestärkt. Der Bundesgerichtshof hat festgestellt, dass der Mieter die Zahlung der Kaution davon abhängig machen darf, dass der Vermieter zuvor ein insolvenzfestes Konto benennt. Solange dies nicht geschieht, ist der Mieter berechtigt, die Zahlung der Kaution zu verweigern. Der Vermieter kann daran keine negativen Konsequenzen knüpfen. Insbesondere ist eine Kündigung wegen der (berechtigten) Nichtzahlung der Kaution ausgeschlossen.

Die Vorgaben des Gesetzes, die Kaution so anzulegen, dass sie vor dem Zugriff von Gläubigern des Vermieters geschützt ist, müssen vom ersten Tag des Mietvertrags an gelten. Dieser Schutz des Mieters wäre sinnlos, wenn der Vermieter die Barzahlung der Kaution oder die Überweisung auf sein normales Girokonto verlangen könnte. Für den Mieter entstünde dadurch eine „Sicherheitslücke“. Zwar macht sich der Vermieter wegen Untreue strafbar, wenn er gegen die insolvenzfeste Anlegung der Kaution verstößt. Dem Mieter hilft dies jedoch wenig, da der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kaution in diesem Fall nur eine einfache Insolvenzforderung ist, so dass der Mieter in der Regel leer ausgeht oder allenfalls nur einen geringen Teil seiner Kaution zurückerhält.

Da dieses Interesse des Mieters nicht nur zu Beginn des Mietverhältnisses besteht, sondern während seiner gesamten Dauer fortbesteht, kann der Mieter auch später noch den Nachweis verlangen, dass die Kaution insolvenzfest angelegt wurde. Erbringt der Vermieter trotz Fristsetzung den Nachweis nicht, kann der Mieter auch die laufende Miete bis zur Höhe der vereinbarten Kaution zurückbehalten.

Ist im Mietvertrag die Leistung einer Kaution vereinbart, so ist der Mieter berechtigt, die Kaution in drei gleichen Monatsraten zu bezahlen.

Die Fälligkeit der Raten tritt mit den ersten drei Monatsmieten ein. Unerheblich ist dabei, ob der Vermieter den gesetzlichen Höchstbetrag von drei Monatsmieten ausgeschöpft oder einen geringeren Betrag verlangt hat.

Neben der Barzahlung oder Überweisung des Kautionsbetrags kann die Kaution auch in Form einer Bürgschaft oder einer Verpfändung bzw. Abtretung eines Sparbuchs erbracht werden.

Rechtsanwälte Weißenburg - Kanzlei Kreißl und Kollegen

Niederhofener Straße 1  
91781 Weißenburg  
Tel. 09141 5055  
Fax 09141 6789

Weißburger Straße 86  
91710 Gunzenhausen  
Tel. 09831 8909007  
Fax 09831 8909008

E-Mail: [info@rechtsanwaelte-weissenburg.de](mailto:info@rechtsanwaelte-weissenburg.de)  
[www.rechtsanwaelte-weissenburg.de](http://www.rechtsanwaelte-weissenburg.de)