Zugriff auf Kaution im laufenden Mietverhältnis?

Es ist allgemein üblich, dass ein Mieter dem Vermieter für die Erfüllung der vertraglichen Pflichten Sicherheit leistet. Eine solche Mietsicherheit – auch als Kaution bezeichnet – darf höchstens drei Monatsmieten (ohne Betriebskosten) betragen. Der Mieter einer Wohnung kann die Mietsicherheit in drei monatlichen Teilbeträgen zahlen; der Vermieter muss sie bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anlegen. Eine andere Anlageform kann vereinbart werden, in jedem Fall muss die Mietsicherheit aber vom Vermögen des Vermieters getrennt angelegt werden. Die Zinserträge stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit (§ 551 BGB).

Umstritten war, ob ein Vermieter während des laufenden Mietverhältnisses auf die Mietsicherheit zugreifen darf, um streitige Forderungen zu befriedigen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat das jetzt geklärt (Urteil vom 07. Mai 2014 - VIII ZR 234/13):

Während des laufenden Mietverhältnisses darf der Vermieter eine Mietsicherheit *wegen streitiger Forderungen* gegen den Mieter nicht verwerten.

Worum ging es in dem Fall? Die Mieterin einer Wohnung minderte den Mietzins weil sie meint, die Wohnung habe einen Mangel. Der Vermieter hielt die Mietminderung nicht für gerechtfertigt. Er ließ sich das Kautionsguthaben auszahlen und verrechnete es mit der – streitigen – offenen Miete. Die Mieterin verlangte, dass er den Betrag wieder dem Kautionskonto gutschreibt und insolvenzfest anlegt. Dieser Anspruch ist vom BGH bestätigt worden. Der BGH hat ausgeführt, dass die Mietkaution nicht dazu diene, dem Vermieter eine Verwertungsmöglichkeit für die schnelle Befriedigung seiner Ansprüche gegen den Mieter während des laufenden Mietverhältnisses zu eröffnen. Vielmehr müsse der Vermieter die Mietsicherheit treuhänderisch und getrennt von seinem Vermögen verwalten. Der Mieter solle auch nach Beendigung des Mietverhältnisses die Möglichkeit haben, ungeschmälert auf die Sicherheitsleistung zurückzugreifen, soweit dem Vermieter keine berechtigten Ansprüche zustehen. Dürfte der Vermieter die Mietkaution bereits während des laufenden Mietverhältnisses auch wegen streitiger Forderungen in Anspruch nehmen, würde diese Zielsetzung unterlaufen.

Kann man das im Mietvertrag anders vereinbaren? Grundsätzlich nein. Auch in dem Fall, der beim BGH zur Entscheidung vorlag, hatten die Parteien im Mietvertrag vorgesehen, dass der Vermieter sich wegen seiner fälligen Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Kaution befriedigen darf. Der Mieter sollte in diesem Fall verpflichtet sein, die Kautionssumme wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen.

Der Vermieter konnte sich aber nicht auf diese Regelung im Mietvertrag berufen, denn der Gesetzgeber hat in § 551 Abs. 4 BGB geregelt, dass eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung von der Pflicht, die Mietsicherheit treuhänderisch anzulegen, unwirksam ist.
Beachten muss man, dass diese Entscheidung zu einem

Herausforderungen

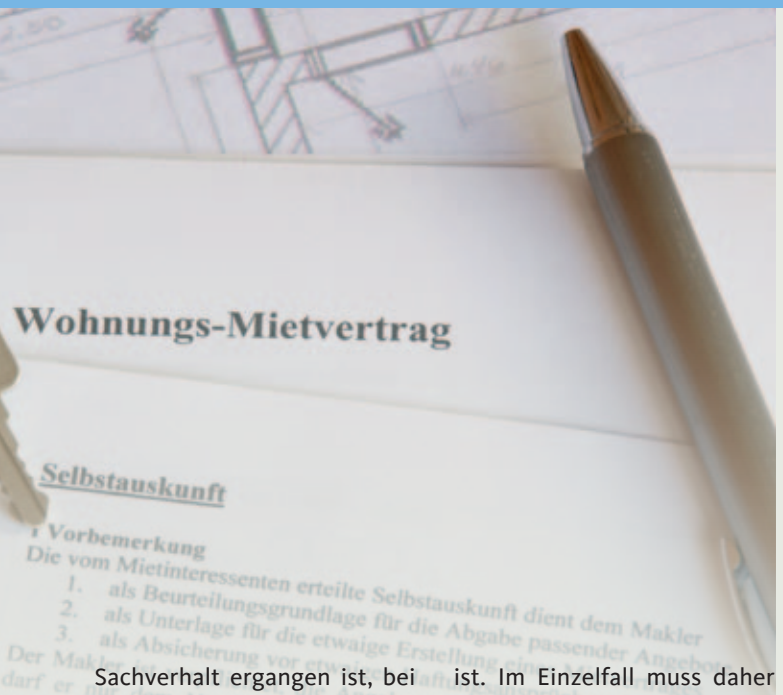
- Allgemeines Vertragsrecht
- Arbeitsrecht
- Arzthaftungsrecht
- Bankrecht
- Bau- und Architektenrecht
- Erbrecht
- Familienrecht
- Forderungseinzug
- Handels- und Gesellschaftsrecht
- Immobilienrecht
- Kaufrecht
- Maklerrecht
- Markenrecht
- Mietrecht
- Pferderecht
- Presserecht
- Steuerrecht
- Verkehrsrecht
- Versicherungsrecht
- Verwaltungsrecht
- Wettbewerbsrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Zwangsvollstreckung

KANZLEI IM ZENTRUM

Dr. Manfred Ernst · Lutz Franke · Stefanie Bressel
Ingeborg Model

NOTAR | RECHTSANWÄLTE | FACHANWÄLTE

Karlsburg 2 | 27568 Bremerhaven | Telefon (0471) 39 19 9-0
mail@kanzlei-im-zentrum.de | **www.kanzlei-im-zentrum.de**



Sachverhalt ergangen ist, bei dem der Vermieter *streitige* Ansprüche aus der Mietsicherheit befriedigen wollte. Anders wird es zu beurteilen sein, wenn rechtskräftig festgestellte oder unstreitige Ansprüche befriedigt werden sollen. Wiederum anders gelagert sind Mietverhältnisse über Geschäftsräume, auf die § 551 BGB nicht anzuwenden ist. Im Einzelfall muss daher genau überprüft werden, ob eine Verrechnung der Kaution im laufenden Mietverhältnis zulässig ist.

Von Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwältin für Arbeitsrecht, Kanzlei im Zentrum, Bremerhaven, www.kanzlei-im-zentrum.de

Druckhaus Wüst
Die Kreativdruckerei

Beraten – Gestalten – Drucken

Sie haben sich Gedanken gemacht, wie Ihr neues Druckobjekt aussehen soll: Firmenlogo, Geschäftsdrucksachen, Image-Broschüre, Prospekt, Katalog, Buch, Chronik, Kalender – alles muss »nur« noch gedruckt werden? Dann sind wir – die größte Druckerei im Landkreis Cuxhaven – Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner.

Seit mehr als 35 Jahren beraten wir unsere Kunden in allen Fragen rund um die Druckproduktion. Von der Gestaltung über die Erstellung, Verarbeitung und Veredelung bis zum fertigen Produkt bleibt alles in einer Hand – fragen Sie uns einfach!

0 47 46 / 94 64-0

Weißenberger Straße 12, 27628 Driftsethe, Fax (0 47 46) 94 64-94
mail@druckhaus-wuest.de, www.druckhaus-wuest.de

Unsere Lieblingsfarbe ist bunt!

Sven Heise
Bodenverlegungen GmbH

Kreuzackerstr. 15 · 27572 Bremerhaven
Telefon (04 71) 7 77 87
Telefax (04 71) 7 77 56
www.heise-bodenverlegungen.de

delta-t

... oder haben Sie Geld zu verschenken?

Öl und Gas kaum noch bezahlbar?
Wir senken Ihre Abrechnungskosten!

- **Die Chance, endlich weniger zu bezahlen mit einem Wechsel zu delta-t Messdienst!**
  Wechseln Sie jetzt den Anbieter für Ihre Heizkostenabrechnung und hohe Abrechnungskosten für Ihre Zentralheizung gehören der Vergangenheit an!
- **Heizkostenverteiler, Wasser- oder Wärmezähler?**
  Wir bieten Ihnen die Ausrüstung Ihrer Liegenschaft mit Erfassungsgeräten nach Ihren Bedürfnissen und technischen Gegebenheiten an. Vom einfachen Verdunster bis zum Funksystem!
- **Es bestehen Gerätemiet- oder Wartungsverträge mit anderen Anbietern?**
  Kein Problem, wir können alle gängigen Geräte weiter verwenden. Die Umstellung der Verträge übernehmen wir. Wir erledigen das für Sie!!!
  Wir sind der preisgünstige und zuverlässige Partner für Ihre Heizkostenabrechnung!

delta-t Messdienst · Hildebrand & Schoenfeldt OHG
Dorotheastraße 2 · 27576 Bremerhaven

Telefon (04 71) 9 58 81 40 · Telefax (04 71) 9 58 81 42

Behrens

Bodenbeläge
Rollläden
Sonnenschutz
Wohntextilien

Experten für Wohnkultur

www.teppichhaus-behrens.de

Teppichhaus Behrens GmbH Hafenstraße 65-69 | 27576 Bremerhaven | Tel.: (0471) 4 58 58

EA ist angefordert. **3608**

In guter Nachbarschaft
Lunestedt, Einfamilienhaus für Handwerker mit Nebengebäude, Bj. 1932, ca. 58 m² Wohnfläche aufgeteilt in 4 Zimmer, Nutzfläche ca. 20 m² auf 984 m² durchgrünten Grundstück. **Kaufpreis 49.000,– €**

Runge Immobilien ☎ **04747 931096**

METZLER KNÜPPEL DR. MAY

RECHTSANWÄLTE UND NOTARE
BREMERHAVEN

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerberaummietrecht
- Erb- und Familienrecht
- Wohnungseigentum
- Maklerrecht

CLEMENS METZLER
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Verkehrsrecht

GERALD KNÜPPEL
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Familienrecht

DR. OLAF MAY
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

DR. W. v. GELDERN
Rechtsanwalt

Rheinstraße 97 · 27570 Bremerhaven
Telefon (04 71) 189-0 · Telefax (04 71) 2 60 85
E-mail: kanzlei@rae-mkm-brhv.de

Öl, 373,2 kWh, Bj. 1984, KW „H“ **3892**

Hier schlagen die Handwerkerherzen höher !
Bramstedt – Gackau, Reparaturbedürftiges Einfamilienhaus mit Teilkeller und Nebengebäude im Außenbereich gelegen, Baujahr 1931, WF ca. 167 m² aufgeteilt in 7 Zimmer, 2 Küchen, 2 Bäder, NF ca. 149 m², Grundstück 1.296 m². **Kaufpreis 57.000,– €**

Runge Immobilien ☎ **04747 931096**

B, 450,4 kWh, Öl, 1997, H **3864**

Handwerkerhaus sucht fleißige Hände
Dorum, sanierungsbed. EFH, 2 ZKB, ca. 70 m² Wfl. + Ausbaureserve im DG. Nettes ca. 514 m² großes Grdst. mit Garage.
Keine zusätzliche Käuferprovision! **Kaufpreis 58.000,– €**

RAT Immobilien ☎ **04742 92100**

B, 334,8 kWh, Gas, Bj 1954 **3933**

Miete in fremde Geldbörsen flitzt – lieber zahlen für eigenen Immobilienbesitz!
Bremerhaven-Königsheide, in begehrter Wohnlage, am nördlichen Stadtrand gelegen. Einfamilienhaus mit 3-4 Zimmern, Küche, Bad und WC auf ca. 71 m² Wohnfläche zzgl. weiterer Nutzfläche im Keller. Terrasse in West-Ausrichtung, Gasheizung aus 2003, Vollkeller, Garage, 509 m² Grundstück. **Kaufpreis 69.000,– €**

Brune Immobilien ☎ **0471 9812781**