

## MIETKAUTION DES MIETERS IN DER INSOLVENZ DES VERMIETERS

08.04.2008      Fachinformation

Der BGH hat durch Urteil vom 20. Dezember 2007, veröffentlicht in WM 2008, S. 149 entschieden, dass der Mieter nur dann einen Aussonderungsanspruch in der Insolvenz des Vermieters hat, wenn der Vermieter die Mietkaution entsprechend von seinem Vermögen getrennt angelegt hat. Ansonsten fällt der Rückforderungsanspruch lediglich in die Kasse und ist einfache Insolvenzforderung. Schon die Vorinstanzen hatten die Klage des Mieters auf Aussonderung in der Insolvenz seines Vermieters abgewiesen. Der BGH hat mit dieser Entscheidung die Vorinstanzen bestätigt. Er stellt fest, dass der Wohnungsmieter eine gestellt Mietkaution in der Insolvenz des Vermieters nur dann ungeschmälert herausverlangen (aussondern) könne, wenn der Vermieter, wie es § 553 Abs. 3 S. 3 BGB vorschreibe, die Kautions von seinem sonstigen Vermögen getrennt angelegt habe. Verstößt der Vermieter jedoch gegen diese Bestimmung, kann der Mieter diesen Auszahlungsanspruch nur als einfache Insolvenzforderung geltend machen. Dies folge aus den allgemeinen insolvenzrechtlichen Grundsatz, dass eine Aussonderungsbefugnis bzgl. eines Kontoguthabens nur dann entstehen könne, wenn es sich um ein ausschließlich zur Aufnahme von Fremdgeldern bestimmtes Konto handle. Der Mieter sei allerdings berechtigt, die Einhaltung der dem Vermieter obliegenden Pflicht, die Kautions gesondert anzulegen, auch durchzusetzen. So könne er von dem Vermieter den Nachweis verlangen, dass die Kautions auch gesetzeskonform auf einem Treuhandkonto angelegt wurde. Solange der Vermieter dieser grundsätzlichen Anlageverpflichtung nicht nachkomme, sei der Mieter grundsätzlich befugt, die geschuldete Mietzahlung bis zur Höhe des Kautionsbetrages zurückzuhalten. Der BBU geht davon aus, dass in den Fällen, in denen die Wohnungsunternehmen Kautions verlangen, diese selbstverständlich, wie dies gesetzlich vorgesehen ist, auch gesondert anlegen, so dass sie bei evtl. Nachfragen der Mieter entsprechende Nachweise erbringen können. Anderenfalls droht ihnen, dass der Mieter die geschuldete Mietzahlung bis zur Höhe des Kautionsbetrages zurückbehalten wird. Das Urteil des BGH kann als PDF-Datei im Internet abgerufen werden. BGH-Urteil vom 20.12.2007

### Downloads

---

1ED3A\_7-08%20mietkaution

162  
PDF

---

<https://bbu.de/beitraege/mietkaution-des-mieters-der-insolvenz-des-vermieters>