

## **Kaution: Anlage auf normalem Sparbuch genügt nicht – Kennzeichnung als Sonderkonto erforderlich**

BGH, Beschluss vom 9. Juni 2015 – VIII ZR 324/14<sup>1</sup>

Nach § 551 Abs. 3 Satz 1 – 3 BGB hat der Vermieter eine ihm als Sicherheitsleistung überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen; die Vertragsparteien können jedoch eine andere Anlageform vereinbaren. In jedem Fall muss die *Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt* erfolgen. Was dies konkret bedeutet und wie der Mieter eine ordnungsgemäße Anlage „erzwingen“ kann, hat der BGH in dem Beschluss vom 9. Juni 2015 mit ausführlicher Begründung dargelegt.

### Der Fall<sup>2</sup>:

Der Vermieter hatte die Kaution auf einem normalen, nicht als Sonderkonto oder in ähnlicher Weise gekennzeichneten Sparbuch angelegt. Nach der Beendigung des Mietverhältnisses forderte der Vermieter die Mieterin zur Bezahlung der noch offenen Mieten für Juli und August 2013 auf. Gegenüber dem – unstreitigen – Anspruch des Vermieters machte die Mieterin ein Zurückbehaltungsrecht geltend, weil der Vermieter die Kaution nicht in einer der Bestimmung des § 551 Abs. 3 BGB entsprechenden Weise angelegt habe. Das Amtsgericht hatte die Zahlungsklage des Vermieters abgewiesen, das Landgericht hatte ihr stattgegeben, allerdings lediglich Zug-um-Zug gegen Nachweis der Anlage der Kaution bei einem Kreditinstitut unter Angabe des Verwendungszwecks „Kautionskonto“; außerdem hatte es die Revision zugelassen. Mit dem vorliegenden Beschluss hat der BGH die Parteien darauf hingewiesen, dass entgegen der Auffassung des Landgerichts ein Grund für die Zulassung der Revision nicht gegeben und das Rechtsmittel überdies unbegründet sei. Daraufhin hat der Vermieter hat seine Revision zurückgenommen.

### Die Entscheidung:

#### 1) *Notwendigkeit der Kennzeichnung des Kautionskontos als Sonderkonto*

Nach § 551 Abs. 3 Satz 1 und 3 BGB hat der Vermieter, wie erwähnt, eine ihm als Sicherheitsleistung überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen, und zwar getrennt von seinem Vermögen. Diese Regelung soll sicherstellen, dass die *Kaution „im Ernstfall“ vor dem Zugriff der Gläubiger des Vermieters gesichert* ist. Dies gilt nach der Vorstellung des Gesetzgebers

---

<sup>1</sup> Grundeigentum 2015, 1021 (Stand 5. September 2015).

<sup>2</sup> Der Sachverhalt ist teilweise dem in juris veröffentlichten Berufungsurteil des LG Kiel vom 4. November 2014 – 1 S 6/14 entnommen.

sowohl für eine Insolvenz des Vermieters als auch für das Pfandrecht der Banken.<sup>3</sup> Erforderlich, aber auch ausreichend ist insoweit die Kennzeichnung des Kautionskontos als Sonderkonto, zweckmäßigerweise mit der Bezeichnung „Mietkautionskonto“. Dadurch wird für jeden Gläubiger des Vermieters erkennbar, dass es sich um ein Treuhandkonto handelt, das dem Zugriff Dritter entzogen ist.<sup>4</sup>

Nur eine solche nach außen erkennbare Kennzeichnung schützt das Konto vor dem in Nr. 14 Abs. 1 der AGB-Banken genannten Pfandrecht der Banken, während lediglich verdeckt treuhänderisch geführte Konten und Sparbücher pfändbar sind. Diese Kennzeichnung muss von Anfang bestehen, also *bereits bei Eröffnung des Kontos* erfolgen. Eine nachträgliche Bezeichnung erkennen die Banken nach ihren AGB (Nr. 14 Abs. 3) nicht an.<sup>5</sup>

## 2) Zurückbehaltungsrecht des Mieters bei unsicherer Anlage der Kautions – auch nach dem Ende des Mietverhältnisses

Erfüllt das vom Vermieter geführte Kautionskonto diese Förmlichkeiten nicht, kann der Mieter jederzeit, und zwar *auch noch nach dem Ende des Mietverhältnisses*, verlangen, dass der Vermieter die Kautions auf einem hinreichend gesicherten, d.h. als „Kautionskonto“, „Treuhandkonto“ oder in ähnlicher Weise gekennzeichneten Sparbuch anlegt. Erst mit der Rückgewähr der Kautions endet ihre treuhänderische Zweckbindung der Sicherung von Ansprüchen des Vermieters. Bis zu diesem Zeitpunkt kann der Mieter gemäß §§ 273, 274 BGB *fällige Mieten (oder andere Zahlungen, z.B. auf Grund einer Betriebskostenabrechnung) in Höhe der Kautions zurückbehalten*, um auf den Vermieter Druck zur vorschriftsmäßigen Anlage der Mietsicherheit auszuüben, und zwar auch dann, wenn das Mietverhältnis, wie im entschiedenen Fall, bereits beendet ist.<sup>6</sup>

### Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

#### 1) Sammelkonto für mehrere Mietverhältnisse

Nach der Gesetzesbegründung ist es nicht erforderlich, dass ein Vermieter mit einem Bestand von mehreren Mietverhältnissen für jede Kautions ein eigenes Konto anlegt oder den Namen des Mieters angibt; ein „*anonymes*“ Sammelkonto reicht aus. Entscheidend ist, dass es *als Kautionskonto bezeichnet* ist oder in sonstiger geeigneter Weise den Treuhandcharakter erkennen lässt. Die unpräzise Angabe „Mietkonto“ genügt dafür nicht.

#### 2) Keine zeitliche Begrenzung des mieterseitigen Anspruchs auf sichere Anlage der Kautions

Eine der beiden Kernaussagen der Entscheidung ist zweifellos die wichtige Klarstellung, dass der Anspruch des Mieters auf eine dem § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB entsprechende siche-

<sup>3</sup> Beschluss vom 9. Juni 2015 aaO RNR. 3 m.w.Nachw.

<sup>4</sup> aaO RNR. 4

<sup>5</sup> aaO RNR. 5

<sup>6</sup> aaO RNR. 7, 8

re Anlage der Kautions nicht mit der Beendigung des Mietverhältnisses, sondern erst mit der Rückgewähr der Kautions endet; denn bis dahin besteht jederzeit die Gefahr eines Zugriffs der Gläubiger des Vermieters auf eine nicht besonders gekennzeichnete Mietsicherheit. Anzumerken wäre in diesem Zusammenhang, dass der Anspruch des Mieters auf eine sichere Anlage zwangsläufig auch endet, sobald und soweit der Vermieter gegen den Rückzahlungsanspruch des Mieters mit einer begründeten Gegenforderung aus dem Mietverhältnis aufrechnet.

Zu erinnern ist hierbei im Übrigen an das BGH-Urteil vom 7. Mai 2014<sup>7</sup>, in dem der VIII. Senat entschieden hat, dass der Vermieter während des Mietverhältnisses nicht zu Befriedigung streitiger Forderungen auf die Kautions zurückgreifen darf, weil dies gegen den Treuhändercharakter der Sicherheit verstoßen würde. Eine entsprechende Klausel im Mietvertrag ist unwirksam (§ 551 Abs. 4 BGB).

### 3) *Wichtig: Zeitliche Begrenzung des Sicherheitsbedürfnisses des Vermieters*

In der Praxis sichert die Kautions – neben etwaigen Mietrückständen – vor allem Nachzahlungsansprüche des Vermieters aus einer Betriebskostenabrechnung oder Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache. Für die Betriebskostenabrechnung ist zu beachten, dass der Vermieter sie zu erteilen hat, sobald ihm dies möglich und zumutbar ist; die 12-Monatsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB ist entgegen einer weit verbreiteten Ansicht lediglich eine *Höchstfrist*, und nach ihrem Ablauf kann der Vermieter grundsätzlich *keine Nachforderungen* mehr geltend machen (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB). *Schadensersatzansprüche des Vermieters verjähren binnen sechs Monaten ab Rückgabe der Mietsache* (§ 548 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB). Zu diesen Zeitpunkten enden somit auch das entsprechende Sicherheitsbedürfnis des Vermieters und die Zweckbindung der Kautions, der Mieter kann sie also herausverlangen, ein Zurückbehaltungsrecht oder eine Aufrechnungsbefugnis steht dem Vermieter nicht mehr zu.

---

<sup>7</sup> VIII ZR 234/13, Grundeigentum 2014, 866 = WuM 2014, 418 = NZM 2014, 551 = ZMR 2014, 619 = NJW 2014, 2496, hier bereits besprochen.