This page was exported from - Spandauer Mieterverein für Verbraucherschutz e.V.
Export date: Sat Nov 14 21:50:08 2026 / +0000 GMT

Kautionsabwicklung nach BGH-Entscheidungen

In einem beeindruckenden Vortrag von Prof. Dr. Martin Schwab auf dem Deutschen Mietgerichtstag 2020 in Dortmund hat er dargelegt, dass der Rechtsgrund der Kautionsleistung in gewisser Weise ein zweiter Vertrag ist, also eine Sicherungsabrede, die zum Mietvertrag getroffen wird. Diese Form ist gesetzlich nicht bzw. allenfalls bruchstückhaft geregelt. Man spricht von einer ergänzenden Vertragsauslegung, die rätliche Parteien vereinbart hätten. Es besteht bei Vertragsauslegung ein dispositives Recht, so bleiben Einzelfragen in der Abwicklung immer streitig. Die Pflichtstrukturen bei der Mietkaution sind und bleiben in Hinsicht auf zukünftige Argumentationspotentiale unklar. Hier empfiehlt sich der Hinweis auf ein Urteil des BGHs vom 24.07.2019 ? Az VIII ZR 141/17. Die zur Verfügung gestellte Sicherheitsleistung dient als Befriedigungsreserve, die häufig zum Ende des Mietverhältnisses in Anspruch genommen wird. Hier empfiehlt sich ein Blick in die Rechtsprechung des Landgerichts Berlin aus dem Jahre 2018 und des Landgerichts Hamburg von 2017. Die Sicherungsabrede bei der Mietkaution muss unter anderem vom Vermieter enthalten, wie er die Kaution angelegt hat und zwar auf ein pfändungsfreies Konto und welche Zinsen dabei erzielt wurden. In seinem Urteil beschäftigt sich der BGH auch mit der Begrifflichkeit ?Abrechnung", die bei einer Barkaution im Falle der Aufrechnung als Verwertungserklärung anzusehen ist. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Kaution auch während des Mietverhältnisses in Anspruch genommen werden, was aber zur Folge hat, dass die Kaution bis zur ursprünglichen Höhe vom Mieter wieder aufgefüllt werden muss. Der BGH hat sich ebenfalls in einem Urteil von der sogenannten 6-Monatefrist deutlich distanziert und von einem angemessenen Zeitraum gesprochen, nachdem die Verwertung für die Vertragsparteien deutlich wird. Die insolvenzfeste Anlage ist vom Gesetzgeber in § 515 BGB geregelt. Wir empfehlen an dieser Stelle, den gesamten Vortrag im Internet nachzulesen, um die Feinheiten ergänzend zur Kenntnis zu nehmen.