

Jörg Gerlach

Rechtsanwalt

Rechtsanwalt Jörg Gerlach
Tacitusstr. 13, D-50968 Köln
Tel.: +49 (221) 2054191
Mobil : +49 (175) 5641437
Fax: +49 (221) 3104686
anwalt@rechtsanwalt-gerlach.com
www.rechtsanwalt-gerlach.com

Rechtsanwalt Jörg Gerlach, Tacitusstr. 13, D-50968 Köln
an alle Mandanten und Interessenten

zugelassen: RAK Köln

Köln, den 09.01.2008

Mietkaution des Mieters und Insolvenz des Vermieters von Wohnraum

Sehr geehrte Damen und Herren,

1.
der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 20.12.2007, Az. IX ZR 132/06¹, entschieden,

dass im Falle einer Insolvenz des Vermieters von Wohnraum auch die Mietkaution² des Mieters in die Insolvenzmasse fällt, wenn der Vermieter -entgegen der gesetzlichen Bedingung in § 551 Abs.3 Satz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)³- die Kautions nicht deutlich getrennt von seinem Vermögen aufbewahrt hat.

In diesem Falle kann der Mieter seinen Anspruch auf Rückzahlung der Kautions nur noch zur Insolvenztabelle als einfache Insolvenzforderung anmelden, was in der Praxis im Regelfall gleichbedeutend mit einem völligen Verlust dieses Betrages ist.

2.
Der Mieter sollte also darauf achten, dass die von ihm geleistete Kautions durch den Vermieter insolvenzfest angelegt wird. Es ist auch im Interesse des Vermieters, diese Vorschrift zu beachten, da diesem im Einzelfall -über die Gefährdung des guten Vertragsverhältnis hinaus- ansonsten auch eine Straftat des Betruges und/oder der Untreue vorgeworfen werden könnte.

Der Mieter hat einen Anspruch auf den Nachweis durch den Vermieter auf die Einhaltung der Bedingung nach § 551 Abs.3 Satz 3 BGB! Wenn Sie bisher den Nachweis nicht erhalten haben, verlangen Sie ihn umgehend von Ihrem Vermieter.

¹ bis heute nur als Pressemitteilung 197/2007 auf der Homepage des BGH veröffentlicht.

² auch Mietsicherheit genannt

³ § 551 Abs.3 Satz 3 BGB lautet: „In beiden Fällen muss die Anlage (Anm.: RA Gerlach: der überlassenen Geldsumme) vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu.“

3.

Das Gesetz sieht als Regelfall in § 551 Abs.3 Satz 1 BGB vor, dass der Vermieter die vom Mieter erhaltene Barkautions bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen hat. Eine andere Anlagemöglichkeit kann vereinbart werden (§ 551 Abs.3 Satz 2 BGB). Die Zinsen stehen dem Mieter zu (§ 551 Abs.3 Satz 3 BGB) und erhöhen die Mietsicherheit (Satz 4).

Der Mieter sollte sich aber auf jeden Fall eine Bestätigung der Bank über die Anlegung des Sparbuchs zeigen lassen! Der Mieter sollte sich -wenn möglich- darum bemühen, dass das Sparbuch entweder auf ihn läuft oder mit einem Sperrvermerk versehen ist oder es sollte ein gemeinsames Sparbuch von Mieter und Vermieter angelegt werden, damit der Vermieter nicht nach Anlegung des Sparbuchs den Betrag einfach wieder abheben kann. Es kann eventuell auch die Übergabe einer Bankbürgschaft vereinbart werden.

Bei bereits bestehenden Verträgen kann auch diesbezüglich eine einvernehmliche Vertragsänderung angedacht werden, um die Kautionsicherheit für den Mieter zu erhöhen. Für Detailfragen hierzu stehe ich gerne als Ihr anwaltlicher Berater zur Verfügung.

4.

Wenn der Vermieter auf die Aufforderung zum Nachweis der von seinem Vermögen getrennten Anlage der Mietkaution nicht reagiert, darf der Mieter die Miete bis zum Erreichen der vereinbarten Kautionshöhe (nach Vorankündigung) einbehalten und muss diesen Betrag dann zur erneuten Kautionsverwendung bereit stellen.

Für Ihre weiteren Fragen zum Mietrecht, insbesondere Ihre anwaltliche Vertretung stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Gerlach
Rechtsanwalt