

**Frank
Hartmann**

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- u.
Wohnungseigentumsrecht

E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de

www.fulda-fachanwalt.de



**Julia
Heieis**

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Strafrecht
Mediatorin

E-Mail: heieis@rae-hartmann.de

Unsere App auf Ihrem Smartphone



Am Sand 6
36100 Petersberg
Tel.: 0661 6 98 19
Fax: 0661 6 10 89

Mietkaution muss auf einem treuhänderischen Sonderkonto angelegt sein

Der Vermieter muss die vom Mieter gezahlte Kautions nicht nur von seinem Vermögen getrennt anlegen. Vielmehr muss sichergestellt sein, dass sie nach außen erkennbar als treuhänderisch verwaltetes Vermögen gekennzeichnet ist. Dies hat der Bundesgerichtshof in einem Beschluss vom 09. Juni 2015 bestätigt. Die gesetzliche Regelung des § 551 BGB soll sicherstellen, dass die Kautions vor dem Zugriff von Gläubigern des Vermieters gesichert ist.

Denn der Vermieter erhält durch die Kautions nur ein Pfand und muss diesen nach Beendigung des Mietverhältnisses einschließlich der mittlerweile angefallenen Zinsen an den Mieter zurückzahlen, sofern keine weiteren Ansprüche aus dem beendeten Mietverhältnis bestehen.

Damit ist er verpflichtet, ein treuhänderisches Sondervermögen zu bilden, damit auch ein mögliches Pfandrecht der Banken ausgeschlossen wird.

Notwendig ist es, dass der Treuhandcharakter von einem möglichen Gläubiger des Vermieters sofort erkannt werden kann. Die Kautions muss daher auf einem offen ausgewiesenen Sonderkonto, auch als Mietkautionenkonto bezeichnet, angelegt werden.

Diese gesetzlichen Anforderungen kann der Mieter auch noch nach Beendigung des Mietverhältnisses einfordern und zwar so lange, bis über die Kautions abgerechnet ist.

Der Mieter kann auch ein Zurückbehaltungsrecht an den zu zahlenden Mieten in Höhe der Kautions ausüben, wenn der Vermieter die getrennte und entsprechend gekennzeichnete Anlage der Kautions nicht nachweist.

Umgekehrt steht dem Vermieter mittlerweile nach § 569 Abs. 2a BGB das Recht zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses zu, wenn der Mieter die vertraglich vereinbarte Kautions nicht zahlt und dieser Betrag der Höhe von zwei Monatsmieten entspricht.