

# Mietkaution in der Insolvenz

**Das Problem:** Sie haben Ihre Geschäftsräume gemietet und eine Kautionsleistung geleistet. Sinn und Zweck einer Mietkaution bestehen eigentlich darin, die im Zusammenhang mit dem Mietobjekt entstehenden Ansprüche des Vermieters zu sichern. Was aber passiert mit Ihrem Rückzahlungsanspruch nach Beendigung des Mietverhältnisses, wenn der Vermieter Insolvenz anmeldet?

**Die aktuelle Entscheidung:** Um dem Mieter in diesem Fall seinen Rückgewähranspruch zu sichern, sieht das Gesetz in § 551 Absatz 3 Satz 3 BGB vor, dass der Vermieter die Mietkaution von seinem Vermögen trennt und zum üblichen Zinssatz anzulegen hat. Sofern dies geschehen ist, lässt sich der Kautionsrückgewähranspruch in der Insolvenz des Vermieters gemäß § 47 InsO aussondern. Das heißt der Mieter kann sich darauf berufen, dass die Kautionsleistung zu seinem Vermögen und nicht zu dem des Vermieters bzw. späteren Insolvenzschuldners gehört. Deshalb ist der Mieter auch berechtigt, sofern der Vermieter keinen Anspruch gegen ihn hat, vom Insolvenzverwalter die volle Mietkaution samt Zinsen zu verlagern.

Kann er dies aber auch dann tun, wenn es der Vermieter entgegen seiner Pflicht aus § 551 Abs. 3 BGB unterlässt, die Kautionsleistung von seinem Vermögen getrennt anzulegen?

Nein, urteilte jetzt der BGH (Urteil vom 20. Dezember 2007 - IX ZR 132/06 -) – ebenso wie seine Vorinstanzen:

Hat der Vermieter die Kautionsleistung nicht von seinem Vermögen getrennt angelegt, ist der Rückforderungsanspruch lediglich eine Insolvenzforderung. Der Mieter sieht im günstigsten Falle eine geringe Gläubigerquote von seiner Kautionsleistung wieder.

Dass der Vermieter hier seine Pflicht verletzt und den Mieter dadurch finanziell geschädigt hat, ändert zwar an diesem Ergebnis nichts. Jedoch hat er sich in diesem Falle wegen Betruges und Untreue strafbar gemacht. Darüber hinaus ist der Mieter berechtigt, seinen Interessen „nachzuhelfen“, indem er die geschuldeten Mietzahlungen in Höhe des Kautionsbetrages zurückhalten darf, bis der Vermieter nachweist, dass er die Kautionsleistung ordnungsgemäß angelegt hat.

**Daher unser dringender Tipp:** Als Mieter sollten Sie also Ihren Vermieter zum rechtmäßigen Umgang mit Ihrer Kautionsleistung anhalten! Ein höflicher Hinweis auf die rechtlichen Folgen kann hierbei hilfreich sein.