IX ZR 132/06 - Schicksal der Mietkaution in der Insolvenz des Vermieters

Der Wohnungsmieter kann eine gestellte Mietkaution in der Insolvenz des [Vermieters](#) nur dann ungeschmälert herausverlangen (aussondern), wenn der [Vermieter](#), wie es § [551 Abs. 3 Satz 3 BGB](#) vorschreibt, die Kautions von seinem sonstigen [Vermögen](#) getrennt angelegt hat. Verstößt der [Vermieter](#) gegen diese zu Gunsten des Mieters vorgesehene Bestimmung, dann ist der dem [Mieter](#) zustehende Auszahlungsanspruch nur eine einfache Insolvenzforderung. Dies folgt aus dem allgemeinen insolvenzrechtlichen Grundsatz, dass eine Aussonderungsbefugnis bezüglich eines Kontoguthabens nur dann entstehen kann, wenn es sich um ein ausschließlich zur Aufnahme von Fremdgeldern bestimmtes Konto handelt. Der [Mieter](#) ist allerdings berechtigt, die Einhaltung der dem [Vermieter](#) obliegenden [Verpflichtung](#), die Kautions gesondert anzulegen, auch durchzusetzen. So kann er vom [Vermieter](#) den Nachweis verlangen, dass die Kautions auch gesetzeskonform auf einem Treuhandkonto angelegt wurde. Solange der [Vermieter](#) dieser gesetzlichen Anlageverpflichtung nicht nachkommt, ist der [Mieter](#) grundsätzlich befugt, die geschuldete Mietzahlung bis zur Höhe des Kautionsbetrages zurückzuhalten.

Urteil vom 20. Dezember 2007 - [IX ZR 132/06](#); [BGH PM 197/2007](#)

AG Berlin-Tiergarten - Urteil vom 14. Dezember 2005 - 4 C 265/05

LG Berlin - Urteil vom 19. Juni 2006 - 62 S 33/06