

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Kautions soll zuerst aufs Privatkonto: Ein insolvenzfestes Konto vor der Einzahlung verlangen

Bei einer deutschen Geldkaution ist die getrennte Anlage bereits für den Zahlungsweg bedeutsam. Einen ungesicherten Zwischenweg vor der Einzahlung konkret prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Muss ich eine Geldkaution erst ungeschützt übergeben und anschließend den Nachweis einer getrennten Anlage verlangen?

Für deine neue deutsche Mietwohnung soll die Geldkaution zunächst auf ein privates Konto der vermietenden Person fließen. Die getrennte Anlage werde später erledigt, heißt es. Du sollst also erst zahlen und anschließend einen Nachweis verlangen. Für diese Reihenfolge ist das Urteil des BGH VIII ZR 98/10 vom 13. Oktober 2010 bedeutsam: Die Zahlung darf von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos abhängig gemacht werden.

[\[BGH9810\]](#)

Zuerst die tatsächlich vereinbarte Sicherheit lesen

Geht es um eine Geldkaution, eine andere Anlageform oder eine gesonderte Vereinbarung, nach der du selbst ein Konto einrichten sollst? §551 Absatz 3 BGB erlaubt eine vereinbarte andere Anlageform, verlangt aber grundsätzlich die Trennung vom Vermögen der vermietenden Person. [\[BGB551\]](#)

Lege deshalb die vollständige Kautionsklausel und die konkrete Zahlungsaufforderung nebeneinander. Eine allgemeine neue Kontonummer ist noch keine verständliche Erklärung, welche Anlageform vereinbart wurde und wie der getrennte Bestand gesichert ist. Der Artikel bestätigt kein bestimmtes Bankprodukt und keine konkrete Kontokonstruktion.

Was der BGH zur Vorleistung entschied

Im entschiedenen Fall hatten die Mietparteien die Benennung eines den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Kontos verlangt und die Zahlung darauf angekündigt. Die vermietende Seite meinte, die Kautionsleistung müsse zunächst bar überlassen werden. Der BGH sah in der Abhängigmachung vom insolvenzfesten Konto keine entsprechende Pflichtverletzung. [\[BGH9810\]](#)

Seine Begründung wollte die gesetzlich bezweckte Sicherung nicht erst nach einer ungeschützten Zwischenphase entstehen lassen. Ohne besondere entsprechende Abrede mussten die Mieter sich auch nicht darauf verweisen lassen, selbst ein Kautionskonto einzurichten. [\[BGH9810\]](#)

Das historische Urteil streicht die vereinbarte Kautionspflicht nicht. Es betrifft die geschützte Art ihrer Erfüllung. Andere Vertragsfragen und weitere Kündigungsgründe im damaligen Verfahren waren davon zu unterscheiden.

Eine konkrete Zahlungsbereitschaft dokumentieren

Unsere redaktionelle Empfehlung: Benenne die offene Kontofrage klar und bitte um die passende, überprüfbare Information für die vereinbarte Geldkaution. Halte fest, dass du den geschuldeten Betrag auf dem geklärten sicheren Weg leisten möchtest. Bewahre Anfrage, Zugang und Antwort zusammen auf.

So bleibt nachvollziehbar, ob es um eine ungeklärte Sicherungsform oder um tatsächliche Zahlungsunfähigkeit geht. Eine bloße Nichtreaktion lässt diesen Unterschied offen und ist kein Ersatz für eine bewusst formulierte Klärung. Bei drohenden Rechtsfolgen solltest du die konkrete Erklärung fachlich prüfen lassen.

Ein fiktiver Zwischenweg mit einer Lücke

Eine Mietpartei bekommt die Auskunft, das private Alltagskonto werde später in ein separates Kautionskonto umbucht. Sie lässt prüfen, ob der vorgeschlagene Weg die vereinbarte und gesetzlich geforderte Sicherung schon für ihre Einzahlung gewährleistet. Sie bestätigt die Privatüberweisung nicht allein aufgrund des Versprechens einer späteren Umbuchung.

Der Fall ist keine Diagnose über die Zahlungsfähigkeit der Vermietung. Es geht um den Schutzweg der Kautionsleistung unabhängig davon, ob aktuell eine Insolvenz vermutet wird.

Nach Klärung die Zahlung sauber abschließen

Stimmt der rechtlich geprüfte Zahlungsweg, ordne Kautionsbetrag und Nachweis eindeutig dem Mietverhältnis zu. Laufende Miete, vereinbarte Kautionsraten und weitere Einzugskosten behalten ihre jeweils eigene Grundlage. Der Beitrag erklärt keinen pauschalen Zahlungsstopp für andere Forderungen.

Dein Ergebnis ist eine nachvollziehbar gesicherte Kautionsleistung. Die Frage nach dem richtigen Konto soll vor der Einzahlung geklärt werden können, während die eigentliche Verpflichtung zur vereinbarten Sicherheit gesondert bestehen bleibt.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Kautionsklausel

Was steht im Vertrag zur Art der Sicherheit, Höhe und Anlage? Fundstelle notieren.

02 / Zahlungsaufforderung

Wann und wie wurdest du zur Zahlung aufgefordert, und auf welches Konto?

03 / Kontoangaben

Ist das genannte Konto als getrenntes Kautionskonto erkennbar? Was wurde dazu erklärt?

04 / Deine Anfrage

Wann hast du um ein insolvenzfestes Kautionskonto gebeten? Weg und Zugangsnachweis.

05 / Antwort der Vermietung

Was wurde dir zum Konto mitgeteilt? Datum und Inhalt der Antwort.

06 / Zahlungsbereitschaft

Wie und wann hast du erklärt, dass du auf ein geeignetes Konto zahlen wirst?

07 / Zahlungsnachweis

Nach Klärung: Datum, Betrag und Konto der Einzahlung samt Beleg.

08 / Nächster Schritt

Wer prüft den vorgeschlagenen Zahlungsweg, falls die Antwort unklar bleibt, und bis wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGB551] BGB § 551

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[BGH9810] BGH, Urteil vom 13.10.2010 – VIII ZR 98/10

Bundesgerichtshof. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0095-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.