

Mandanten-Information

der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg

Thema der Woche:

Mietrecht

Nach Mietende darf Vermieter auch wegen bestrittener Ansprüche auf die Kautionsrückzahlung zurückgreifen

Wie muss der Vermieter über die Kautionsrückzahlung abrechnen? Wann wird der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters fällig? Darf der Vermieter die Kautionsrückzahlung auch wegen streitiger Ansprüche verwerten? Kann der Mieter – und wenn ja, ab wann – mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch gegen die Forderungen des Vermieters aufrechnen? All diese Fragen klärt der BGH in seiner Entscheidung vom 24.07.2019.

Im Einzelnen:

Nach Ende des Mietverhältnisses muss sich der Vermieter innerhalb angemessener, nicht allgemein bestimmbarer Frist gegenüber dem Mieter erklären, ob und (ggf.) welche aus dem beendeten Mietverhältnis stammenden Ansprüche er gegen diesen erhebt. Mit einer solchen Erklärung wird die Mietsicherheit abgerechnet. Der Vermieter macht damit deutlich, ob oder im Bezug auf welche Forderungen er ein Verwertungsinteresse an der gewährten Mietsicherheit hat. Da das BGB in den mietrechtlichen Bestimmungen die Art und Weise der Abrechnung nicht vorgibt, kann die Abrechnung des Vermieters ausdrücklich oder konkludent erfolgen.

Die gewährte Barkautionsrückzahlung wird mit dem Zugang der Abrechnung beim Mieter zur Rückzahlung fällig. Grund hierfür ist, dass mit der Abrechnung der Barkautionsrückzahlung nach Beendigung des Mietverhältnisses ein Stadium erreicht wird, in dem sich der Vermieter – ohne weitere Schritte ergreifen zu müssen – wegen seiner nunmehr bestimmten

und bezifferten Ansprüche aus der Barkaution befriedigen kann, etwa durch Aufrechnung seiner Forderungen gegen die Forderung des Mieters auf Rückzahlung der Mietkaution.

Dies gilt, wie der BGH nunmehr entschieden hat, auch für streitige Forderungen des Vermieters, was bislang von der Rechtsprechung umstritten war, aber in der Praxis schon immer so gehandhabt wurde. Gründe hierfür sind im Einzelnen:

Die Verwertung der Barkaution auch für Forderungen, die weder unstreitig, noch rechtskräftig festgestellt sind, entspricht dem beiderseitigen Interesse von Vermieter und Mieter. Beide wollen das beendete Mietverhältnis so schnell wie rechtlich und tatsächlich möglich, zu einem endgültigen Abschluss bringen.

Auch werden schützenswerte Interessen des Mieters dadurch nicht berührt. Bestreitet der Mieter die zur Aufrechnung gestellten Vermieterforderungen, so kann er auf Rückzahlung der Kautionsklagen. In diesem Rechtsstreit wird dann geklärt, ob die Forderungen des Vermieters bestehen oder nicht. Entsprechendes gilt, wenn der Vermieter Klage erhebt und hierüber abrechnet. In beiden Fällen trägt der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die von ihm beanspruchten Forderungen bestehen.

Auch der Umstand, dass der Mieter nach einem Zugriff des Vermieters auf die Barkaution das Risiko der Insolvenz des Vermieters trägt, vermag es nicht zu rechtfertigen, den Vermieter bei der Kautionsabrechnung auf unstreitige oder rechtskräftig festgestellte Forderungen zu verweisen. Denn nach der Abrechnung der Kautions durch den Vermieter und der sich daran anschließenden Verwertungsphase stehen sich Mieter und Vermieter gegenüber, wie jeder sonstige Sicherungsgeber seinem Sicherungsnehmer. Dies bedeutet somit, dass der Vermieter, soweit die Mietparteien nichts abweichendes vereinbart haben, die Mietkaution verwerten darf, ohne vorab gerichtlich klären zu müssen, ob seine Forderung berechtigt ist oder nicht. Damit kann der Mieter den Verwertungszugriff des Vermieters wegen einer streitigen Forderung nicht, wie dies bislang zum Teil in der Instanz-Rechtsprechung befürwortet wurde, durch eine einstweilige Verfügung verhindern. Dies gilt unabhängig davon, ob die Kautions als Barkautions oder als Sparbuch, Bürgschaft oder in sonstiger Weise geleistet wurde.

Im Hinblick auf die Fälligkeit des Kautionsrückzahlungsanspruches ist zu beachten, dass diese erst dann fällig wird, wenn der Vermieter gegenüber dem Mieter hierüber abgerechnet hat. Solange ist dem Mieter eine eigene Aufrechnung verwehrt. Sobald der Vermieter hingegen eine Abrechnung erteilt hat, ohne auf die Barkaution zuzugreifen, rechtfertigt sein Sicherungsbedürfnis deren weiteren Einbehalt nicht. Damit ist der Weg für den Mieter frei und er kann seinerseits nunmehr, soweit erforderlich, mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch aufrechnen.

Sollten Sie zur Mietkaution noch Fragen haben oder sich wegen der Aufrechnung der Mietkaution bzw. der Abrechnung der Mietkaution in einem Rechtsstreit befinden, so stehe ich Ihnen hierzu sehr gerne mit meinem anwaltlichen Rat zur Seite.

Ihr

Michael Schüll

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Rechtsstand: 16.10.2019
