

09/2018

Mietsicherheit – Verwertung und Rückgabe nach Mietende

I. Ausgangslage

Sie sind Mieter oder Vermieter einer Mietwohnung. Der Mieter hat den Mietvertrag ordentlich zum 31.12.2017 gekündigt. Zu Beginn des Mietverhältnisses hat er dem Vermieter eine Barkaution als Mietsicherheit übergeben. Sechs Monate nachdem er die Wohnung ordnungsgemäß geräumt und an den Vermieter zurückgegeben hat, verlangt der Mieter im Juli 2018 vom Vermieter die Rückgabe der Mietsicherheit. Der Vermieter lehnt dies ab. Im Jahr 2017 hat es in der Mietwohnung einen Wasserschaden gegeben, weswegen der Mieter die Miete für die Dauer der Nutzungsbeeinträchtigung gemindert hat. Der Vermieter hält die Minderung für nicht gerechtfertigt. Außerdem steht noch die Abrechnung der Betriebskosten für das Kalenderjahr 2017 aus. In den Vorjahren hat die Abrechnung der Nebenkosten per Saldo immer zu einer Nachzahlungsforderung gegen den Mieter geführt. Der Vermieter ist der Meinung, er könne und dürfe seine Gegenforderungen ohne weiteres gegenüber der Kautionsrückzahlungsforderung des Mieters aufrechnen.

II. Rechtslage

Der Anspruch des Wohnungsmieters auf Rückgabe der Mietsicherheit wird erst fällig, wenn eine angemessene Überlegungsfrist abgelaufen ist und dem Vermieter keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen, wegen derer er sich aus der Sicherheit befriedigen darf (BGH NJW 2016, 3231). Damit hat der BGH zugleich der verbreiteten Ansicht widersprochen, dass der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters spätestens 6 Monate nach Mietvertragsende fällig wird.

Der Vermieter darf allerdings nur bei unstrittigen und/oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen auf die Mietsicherheit (Barkaution, Sparbuch etc.) zurückgreifen. Dies hat der BGH in Übereinstimmung mit der herrschenden Meinung in der Rechtsliteratur bereits für den Rückgriff des Vermieters auf die Mietkaution während des Bestandes des Wohnungsmietverhältnisses so entschieden (BGH NJW 2014, 2496).

Ob diese Rechtsprechung auch für die Zeit nach Ende des Mietvertrages gilt, hat der BGH bislang noch nicht entschieden; in der Rechtsliteratur ist dies umstritten. Nach Hinweisen des zuständigen BGH-Senats und zwei hiernach ergangenen aktuellen Entscheidungen des Amtsgerichts Dortmund (Urteile vom 13.03. und 19.06.2018) ist diese Frage zu bejahen. Demnach darf der Vermieter von Wohnraum auch nach Mietvertragsende nicht mit strittigen Forderungen gegenüber dem Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Mietkaution aufrechnen.

Begründet wird dies damit, dass die Mietsicherheit nur ein Sicherungs- und kein Befriedigungsmittel für den Vermieter ist (nach anderer Rechtsmeinung hat die Mietsicherheit auch eine Verwertungsfunktion). Es bestehe insoweit nur eine Treuhänderabrede zwischen den Mietvertragsparteien. Gemäß § 551 Abs. 3 S. 3 BGB hat der Vermieter die ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Mit der Pflicht zur treuhänderischen Sonderung der vom Mieter erbrachten Kautionsleistung wollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses auch im Falle einer Insolvenz des Vermieters ungeschmälert auf die Sicherheitsleistung zurückgreifen kann, soweit dem Vermieter keine unstrittigen Ansprüche zustehen. Würde man eine Aufrechnung mit streitigen Forderungen zulassen,

würde die Verpflichtung des Vermieters zur insolvenzfesten Anlage entfallen, da das Guthaben dann in das sonstige Vermögen des Vermieters fallen würde (BGH NJW 2014, 2496).

Dementsprechend wäre auch eine Klausel im Wohnungsmietvertrag, wonach dem Vermieter hinsichtlich streitiger Forderungen ein Rückgriff auf die Mietkaution möglich sei, gemäß § 551 Abs. 4 BGB unwirksam (BGH a.a.O.).

Aus dem Verbot des Vermieters, während und nach Ende des Mietverhältnisses hinsichtlich streitiger Forderungen auf die Mietkaution Zugriff zu nehmen, folgt im Umkehrschluss aber zugleich, dass der Mieter auch nach Mietvertragsende bei Bestehen von strittigen Forderungen des Vermieters (noch) keinen Kautionsrückzahlungsanspruch gegen den Vermieter hat. Vielmehr sind die Parteien gezwungen, hierüber eine einvernehmliche oder notfalls gerichtliche Klärung herbeizuführen.

III. Fazit und Tipp

Eine Mietsicherheit ist nur bei unstrittigen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen ein Befriedigungsmittel für den Vermieter, nicht jedoch bei streitigen Forderungen. Dies gilt sowohl während als auch (in der Rechtsliteratur nicht unumstritten) nach Ende des Wohnungsmietvertrages. Andererseits hat der Mieter solange keinen Anspruch auf Rück-

zahlung der Mietkaution, solange der Vermieter noch unstreitige oder streitige Forderungen gegen ihn hat, die noch nicht verjährt sind.

Um einer gerichtlichen Auseinandersetzung bei Mietvertragsende vorzubeugen, empfiehlt es sich für beide Parteien eines Wohnungsmietvertrages, über etwaige streitige Forderungen bereits während des bestehenden Mietverhältnisses eine ein-

vernehmliche Klärung herbeizuführen. Erfahrungsgemäß sind die Einigungschancen während des noch laufenden Mietverhältnisses größer als nach Mietvertragsende.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.