

Haus & Grund Worms informiert zum Thema:

Abrechnungsfrist für Mietkaution

011.08

Im Zusammenhang mit der Beendigung eines Mietverhältnisses entsteht immer wie Streit über Fragen der Behandlung der Mietkaution. Darf der Mieter die Kautions mit Mieten verrechnen? Wann muss der Vermieter die Kautions an den Mieter abrechnen und zurückzahlen? Kann der Vermieter die Kautions zurückbehalten, wenn die letzte Betriebskostenabrechnung noch aussteht? Wesentliche Fragen klärt hier die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes [vgl. BGH, Urteil vom 18. Januar 2006 zu Az: VIII ZR 71/05].

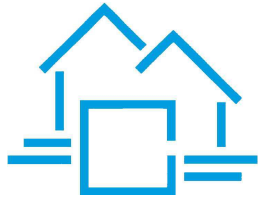
Grundsätzlich ist der Vermieter verpflichtet, eine vom Mieter geleistete Kautions (§ 551 BGB) nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben, sobald er diese zur Sicherung seiner Ansprüche nicht mehr benötigt. Diese Verpflichtung beruht, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag selbst nicht enthalten ist, auf der ergänzend getroffenen Sicherungsabrede, die der Hingabe der Kautions zugrunde liegt [vgl. BGHZ 141, 160 (166)].

Fällig wird der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautions jedoch nicht bereits im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses. Vielmehr ist dem Vermieter nach Beendigung des Mietvertrages eine angemessene Frist einzuräumen, innerhalb derer er sich zu entscheiden hat, ob und in welcher Weise er die Kautions zur Abdeckung seiner Ansprüche verwenden will; erst danach wird der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautions fällig [vgl. BGHZ 101, 244 (250)]. Schon daraus folgt, dass es dem Vermieter jedenfalls bis zum Ablauf der ihm zuzubilligenden Abrechnungsfrist gestattet ist, die Kautions in der Höhe einzubehalten, die zur Sicherung seiner Ansprüche aus dem Mietverhältnis angemessen ist. Anderenfalls würde die Mietkaution ihrer Sicherungsfunktion nicht gerecht. Wie viel Zeit dem Vermieter zuzubilligen ist, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Diese können so beschaffen sein, dass mehr als sechs Monate für den Vermieter erforderlich und dem Mieter zumutbar sind.

Die Mietkaution sichert alle - auch noch nicht fällige - Ansprüche des Vermieters, die sich aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung ergeben, also Ansprüche auf Zahlung rückständiger Mieten, Schadensersatzforderungen und noch abzurechnender Betriebskosten.

Wie bereits in den Entscheidungen zu den Auswirkungen einer unwirksamen Kautionsfälligkeit- bzw. Kautionsratenzahlungsvereinbarung [vgl. BGH, Urteil vom 25. Juni 2003 zu Az: VIII ZR 344/02; BGH, Urteil vom 30. Juni 2004 zu Az: VIII ZR 243/03] hat sich der BGH in erster Linie an dem Sicherungsbedürfnis des Vermieters orientiert und nicht an den Liquiditätsproblemen der betroffenen Mieter.

Eine wesentliche Rolle spielen auch das Ergebnis der Vorjahresabrechnung, die laufenden Vorauszahlungen und die allgemeine Entwicklung der Betriebskosten. Denn davon hängt die Antwort auf die Frage ab, ob überhaupt eine Nachforderung zu erwarten ist und wenn ja, in welcher Höhe. Je



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

nach Höhe der zu erwartenden Nachforderung muss der Vermieter zumindest einen angemessenen Teil der Kautions auch schon vor Abrechnung über die Betriebskosten erstatten.