

Keine Verrechnung der Miete zum Ende des Mietverhältnisses

- Zur Fälligkeit des Anspruchs auf Rückzahlung einer Mietkaution -

Das Amtsgericht München hat in einer Entscheidung vom 5. April 2016 entschieden, dass ein Mieter zum Ende einer Kündigungsfrist und bis zu dessen Ende die Miete weiter voll entrichten muss und nicht gegen einen Anspruch auf Rückgewähr einer geleisteten Mietsicherheit aufrechnen kann. Die Mietkaution haben einen Sicherungszweck für den Vermieter, der ansonsten missachtet würde, so das Amtsgericht. Im betreffenden Fall war daher eine Mieterin zur Zahlung der rückständigen Mieten verurteilt worden – ein „Abwohnen“ der Mietkaution sei nicht zulässig.

Ein Mieter ist verpflichtet, die geschuldete Miete nach § 535 Abs. 2 BGB bis zur Beendigung des Mietvertrags zu entrichten. Eine vorherige Einstellung der Mietzahlungen verstößt gegen diese vertragliche Pflicht. Dies gilt selbstverständlich nur, sofern dem Mieter nicht ein Mietminderungsanspruch oder ein anderer Anspruch zusteht, mit dem gegen bestehende Mietforderungen wirksam aufgerechnet werden kann. Die Vorgehensweise der Mieterin verstoße gegen die Sicherungsabrede im Mietvertrag und sei treuwidrig, betonte das Amtsgericht.

Dem Vermieter steht eine Sicherheit auch für andere Ansprüche als für die laufende Mietforderung zu. Insbesondere mögliche Schadenersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache sollen hierdurch gesichert sein. Insofern hat der Vermieter auch nach Beendigung des Mietverhältnisses eine angemessene Überlegungs- und Abrechnungsfrist für die Mietkaution, die zwischen zwei und sechs Monaten betragen kann. Der Mieter hat nach fruchtlosem Ablauf der Prüf- und Überlegungsfrist des Vermieters einen Abrechnungsanspruch, der sowohl isoliert als auch im Rahmen einer Stufenklage (zunächst auf Abrechnung und sodann auf Zahlung) geltend gemacht werden kann.

Zur Schlüssigkeit einer direkt auf Zahlung gerichteten Klage muss der Mieter darlegen, dass der Vermieter keine Ansprüche hat, die mit der Kautionsabrechnung selbst erfolgt nach § 259 BGB als Gegenüberstellung von Kautionsabrechnung (nebst Zinsen, die dem Mieter zustehen!) und Ansprüchen des Vermieters.

RAin Helicia H. HERMAN

20.10.2016