

Bedingungen der Rückzahlung der Mietkaution

In fast jedem Mietvertrag wird heute die Zahlung einer Mietkaution oder Mietsicherheit vereinbart. Nach Beendigung des Mietverhältnisses fragt sich sodann der Mieter ganz berechtigt, wann und unter welchen Voraussetzungen die Kautionszahlung zurückverlangt werden kann.

Grundsätzlich ist dazu zunächst festzuhalten, dass der Anspruch des Mieters auf Rückgabe der Mietsicherheit, bereits bei Vertragsschluss entstanden ist. Während des Mietverhältnisses ist dieser jedoch aufschiebend bedingt, d.h. er steht unter der Bedingung der Beendigung des Mietverhältnisses.

Ist dies geschehen, wird der Anspruch noch nicht sofort fällig. Voraussetzung ist vielmehr, dass eine dem Vermieter zur Verfügung stehende Überlegungs- und Abrechnungsfrist abgelaufen ist. Deshalb kann der Mieter in der ersten Zeit nach Vertragsende weder aufrechnen, was er auch bereits zu Ende des Vertragsverhältnisses nicht kann (kein Abwohnen der Kautions!), noch kann der Mieter bereits hier auf künftige Leistung klagen.

Die Länge der Überlegungsfrist kann im Einzelfall zwischen ein paar Wochen und ein paar Monaten liegen, sollte aber überprüft werden. Zumindest wird der Rückzahlungsanspruch des Mieters fällig, wenn der Vermieter übersehen kann, ob er zur Befriedigung seiner Ansprüche auf die Kautionszahlung zurückgreifen muss.

Der Vermieter darf deshalb auch nicht einfach untätig bleiben. Er kann die Kautionszahlung nicht mit der Begründung zurückhalten, dass er gegen den Mieter einen Anspruch auf Schadensbeseitigung oder zur Herstellung des vertraglich vereinbarten Zustandes der Mietsache oder zur Durchführung von Schönheitsreparaturen habe (*Schmidt-Futterer/Blank* Rn 71).

Die Mietkaution sichert (potentielle) Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis, wie Schadensersatzansprüche oder ausstehende Mietzahlungen etc.. Weiterhin werden aber auch noch nicht fällige Ansprüche, die sich aus dem Mietverhältnis ergeben abgesichert. So sollen Nachforderungen aus einer nach Beendigung des Mietverhältnisses noch vorzunehmenden Abrechnung der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten gesichert sein. Deshalb darf der Vermieter einen angemessenen Teil der Mietkaution bis zum Ablauf der ihm zustehenden Abrechnungsfrist einbehalten, wenn eine Nachforderung zu erwarten ist. (BGH, AZ: VIII ZR 71/05)

Das Zurückbehaltungsrecht erstreckt sich aber nur auf einen Teil des Kautionsguthabens, und zwar in Höhe der zu erwartenden Nachzahlung (OLG Hamburg ZMR 1988, [264](#); OLG Düsseldorf ZMR 2000, [211](#)).

Der Rückzahlungsanspruch der Kautionszahlung wird also in vielen Fällen in zweien oder mehreren Phasen fällig und damit oft in Teilen zurückgefordert werden können. Zumindest die letzte „Rate“ der Kautionszahlung sollte dann die ebenfalls dem Mieter geschuldeten Zinsen enthalten.

RAin Helicia H. Herman
Ottobrunn (Kreis München)
Tel. 089/615342 66
ra.herman@t-online.de
27. März 2008