

Vermieterrisiko bei der Kautionsabrechnung von Mietwohnungen

Der BGH hat einige Streitfragen im Zusammenhang mit der Abrechnung von Mietkautionen geklärt – und vor allem klargestellt, wann eine Abrechnung erteilt wird und welche Konsequenzen sich daraus ergeben.

Im entschiedenen Fall war das Mietverhältnis fristlos beendet worden. Der Vermieter machte gerichtlich Mietnachforderungen wegen unberechtigter Mietminderung, Mietausfall und weitere Schadenspositionen geltend. Die zu Beginn des Mietverhältnisses in bar geleistete Mietkaution hatte er dabei nicht berücksichtigt. Zu Unrecht, wie der BGH in Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht befand.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Vermieter verpflichtet, binnen angemessener Frist zu erklären, welche Ansprüche er gegenüber dem Mieter noch geltend macht. Mit dieser Erklärung rechnet er über die Mietkaution ab. Mit Zugang der Erklärung wird ein eventueller Abrechnungssaldo zugunsten des Mieters zur Rückzahlung fällig.

Die Abrechnung muss nicht ausdrücklich erfolgen. Sie kann auch durch schlüssiges Handeln vorgenommen werden, indem der Vermieter bestimmte Forderungen aufrechnet oder klageweise geltend macht. Achtung: Bringt der Vermieter dabei nicht zum Ausdruck, dass er sich ausdrücklich weitere Ansprüche vorbehält, ist eine solche Abrechnung durch schlüssiges Verhalten abschließend und der Mieter kann den Abrechnungssaldo fordern.

Klagt der Vermieter auf Zahlung, anstatt auf eine Barkaution zurück zu greifen, rechtfertigt sein Sicherheitsbedürfnis den weiteren Einbehalt der Kaution nicht. Der Mieter kann dann seinerseits aufrechnen. Die Kaution kann der Vermieter nach Ansicht des BGH auch für streitige Ansprüche verwerten. Es sei dann Sache des Mieters, so das Gericht, notfalls im Klageweg Rückzahlung der Kaution zu verlangen.

Hier hat die Vorgehensweise des Vermieters dazu geführt, dass er den Prozess teilweise verlor und das Nachsehen hatte. Denn schließlich hätte er seine berechtigten Forderungen der Kautionsentnahme entnehmen können und müssen.

Bestehen bei Beendigung des Mietvertrages noch Forderungen des Vermieters, sollte er die weiteren Maßnahmen sorgfältig abwägen – wir unterstützen Sie dabei gern.

(BGH, Urteil vom 24. 7.2019 – VIII ZR 141/17)

Bischofsheim, 13. November 2019