

Die Mietkaution

von RA Kurt-Günther Geiger

Fall: Ein (gewerblicher) Mieter zieht um und erhebt sofort Klage auf Rückzahlung der Kautionsrückzahlung, nachdem es noch während der Mietzeit eine Besprechung mit dem Vermieter und Nachmieter wegen der „Restarbeiten“ des bisherigen Mieters gegeben hat.

Nachdem das Klageverfahren vor dem Amtsgericht bereits läuft, verrechnet der Vermieter mit Schäden und später auch mit Nebenkosten, nachdem diese im Laufe des Rechtsstreits bekannt wurden. Der Vermieter erklärt insoweit seine Kautionsrückzahlungsklage für erledigt, weil er keine Kosten tragen will. Der Vertreter der Vermieterin widerspricht und stellt insgesamt Klageabweisungsantrag. Wie ist zu entscheiden?

Gegenstand der Kautionsrückzahlung: Die Kautionsrückzahlung (§ 566a BGB) bezweckt die Sicherung des Vermieters wegen Ansprüchen gegen den bisherigen Mieter. Deshalb darf der Vermieter zwei Dinge tun: Er darf ein **Zurückbehaltungsrecht** wegen künftiger Ansprüche (meist Nebenkosten) ausüben und er darf mit Schäden verrechnen/**aufrechnen**. Nun ist allerdings die kurze Verjährungsfrist des § 548 BGB zu beachten. Danach verjähren Ansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache innerhalb von sechs Monaten! Man könnte meinen hieraus ergäbe sich, dass über die Kautionsrückzahlung innerhalb von sechs Monaten abzurechnen sei! Dem ist jedoch schon wegen § 215 BGB nicht so. Danach kann auch mit einer verjährten Forderung (Schadensersatz wegen Verschlechterung, Schäden, etc.) noch aufgerechnet werden, wenn diese sich in unverjährter Zeit aufrechnenbar gegenüberstanden. Dasselbe gilt für das Zurückbehaltungsrecht nach § 215 BGB! Die Aufrechnungslage war hier im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung gegeben! Aber dennoch gibt es Fristen!

Abrechnungsfrist für Kautionsrückzahlung: Aus den eben genannten Gründen wird allgemein dem Vermieter eine Abrechnungsfrist zugebilligt. Wenn der Vermieter mit Auszug des bisherigen Mieters Handwerker beauftragt, Schäden zu beseitigen, kann deren Rechnung auch erst in einiger Zeit vorliegen. Es ist also nicht zulässig, sofort Klage auf Rückzahlung der Kautionsrückzahlung zu erheben!

Die Länge dieser Abrechnungsfrist ist umstritten (vgl. Palandt BGB, 67. Auflage, Rdnr. 126 vor § 535). Ohne Gegenrechte wird ein Zeitraum von 6 Monaten nach Mietende angenommen (Palandt, a.a.O.).



0800 / 3 222 444
(K O S T E N L O S A N R U F E N)

www.anwalt-auswahl.de

Allerdings kann sich dieser Zeitraum erweitern, insbesondere wenn noch eine Nebenkostenabrechnung aussteht, was regelmäßig erst im Folgejahr eines Auszugs der Fall sein dürfte. Es liegt hier ein Abrechnungsfall vor, so dass hier eine Jahresfrist gelten dürfte (vgl. Palandt, a.a.O., 94 zu § 535 BGB). Keinesfalls darf der Mieter sofort nach Auszug eine Rückzahlungsklage erheben! Dieser Frist geht regelmäßig ein Abrechnungsverlangen bzw. eine Abrechnung voraus, auf die an dieser Stelle nicht eingegangen werden soll.

Erledigungserklärung im Prozess? Kann der Mieter wegen Teilzahlungen im verführten Prozess einfach die Erledigung erklären oder muss er die Klage zurücknehmen? Dies hat Konsequenzen. Bei der Erledigung hat der Richter wegen der Kostenentscheidung einen Spielraum, den er nicht hat, wenn eine Klagerücknahme vorliegt. Denn im letzteren Fall bestimmt das Gesetz, dass der zurücknehmende Kläger die Kosten zu tragen hat.

Wenn wie im Ausgangfall die Klage verführt eingelegt ist, hätte der Mieter die Klage zurücknehmen müssen und durfte nicht die Erledigung erklären. Eine Erledigung liegt zwar auf den ersten Blick vor. Sie setzt jedoch voraus, dass die ursprüngliche Klage zulässig und begründet war (vgl. Zöller, ZPO; 26. Aufl., § 91a ZPO, Rdnr. 3). Im zu entscheidenden Fall war die Klage auf Kautionsrückzahlung zunächst unbegründet, weil die Abrechnungsfrist noch lief. Deshalb ist hier die Klage trotz Erledigung als zur Zeit unbegründet zu verwerfen und der Klägerseite sind die (anteiligen) Kosten aufzubürden (vgl. Zöller, a.a.O., § 91a ZPO Rdnr. 44). Der Rechtsstreit mag mittlerweile erledigt sein (str.), die Kosten treffen den Mieter/Kläger.

[RA Kurt-Günther Geiger, Mannheim](#)



0800 / 3 222 444
(K O S T E N L O S A N R U F E N)

www.anwalt-auswahl.de