

Rundschreiben 08/2011

Thema: Wann kann der Mieter die Kautions zurückverlangen? / Mietrecht

1. Einleitung

Nach dem Sinn und Zweck der Kautions, den Vermieter abzusichern, können Ansprüche gegenüber dem Mieter sowohl im laufenden Mietverhältnis entstehen, insbesondere aber bei beendetem Mietverhältnis Bedeutung erlangen.

Bei beendetem Mietverhältnis ist der Vermieter aufgrund der Kautionsabrede verpflichtet, dem Mieter eine *Abrechnung* zu erteilen.

Es muss die Höhe der Kautions einschließlich der Zinsen feststellbar sein. Zudem müssen entsprechende Gegenforderungen des Vermieters nachvollziehbar nach Grund und Höhe ausgewiesen werden. Kosten für die Auflösung des Kautionskontos sind vom Mieter zu tragen. Sofern sie vom Vermieter verauslagt sind, sind sie von der Kautionssumme abzugsfähig.

Damit die Kautions einschließlich Zinsen ordnungsgemäß aufgerechnet werden kann, sollte bei Bestehen mehrerer Forderungen gegenüber dem Mieter die Reihenfolge für die Aufrechnung ausdrücklich bestimmt werden.

Der Vermieter kann gegenüber dem Rückzahlungsanspruch des Mieters auch mit verjährten Forderungen aufrechnen, wenn seine Forderung zu der Zeit, zu welcher Sie aufgerechnet werden konnte, noch nicht verjährt war.

Ist die Forderung wegen Ablaufs einer Ausschlussfrist erloschen, kann nicht aufgerechnet werden.

Dies hat beispielsweise bei Versäumung der Abrechnungsfrist für Betriebskosten Bedeutung, da mit Versäumung dieser Frist der Nachzahlungsanspruch verloren geht.

Der Mieter ist nicht berechtigt, gegenüber dem Vermieter noch offene Mietforderungen gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch aufzurechnen (Abwohnen der Kautions). Dies gilt nicht nur während, sondern auch nach Beendigung des Mietverhältnisses während der angemessenen Prüfungsfrist. Ursache hierfür ist, dass die Kautions erst zur Rückzahlung fällig ist, nachdem sämtliche Ansprüche des Vermieters, auch Rechtsverfolgungskosten, erfüllt sind.

Dem Vermieter steht zudem an der Kautions bzw. Teilen der Kautions ein Zurückbehaltungsrecht zu, sofern der Vermieter dem Grunde nach Forderungen gegenüber dem Mieter hat, deren Höhe er noch nicht abschließend beziffern kann. Ein Beispiel für einen Einbehalt ist eine noch ausstehende Betriebskostenabrechnung mit zu erwartenden Nachzahlungsbeträgen.

2. Handlungsempfehlungen

Der Vermieter sollte schnell Klarheit darüber gewinnen, ob und welche Ansprüche ihm gegenüber dem Mieter zustehen. Neben den Beschädigungen, die durch Einholung von Kostenvoranschlägen wertmäßig eingegrenzt werden können, ist insbesondere eine ausstehende Betriebskostenabrechnung von Interesse. Hierbei sollte auf die Abrechnungen der Vergangenheit abgestellt werden. Die Nachzahlungen, die sich dort ergeben, sind ein

Grund entsprechende Teile der Kautions einzubehalten. Der Vermieter ist dann berechtigt, die Kautions oder Teile der Kautions einzubehalten.

Achtung Falle 1: Rückzahlung Kautions

Vermieter dürfen, wenn sie noch entsprechende Ansprüche haben, die Kautions nicht kommentarlos auszahlen. Dies wird als stillschweigender Erlassvertrag gewertet, was selbst berechnigte Ansprüche erlöschen lässt. Besser ist es, die Kautions zu behalten, wenn Ansprüche noch offen sind. Vermieter sollten, wenn tatsächlich eine Auszahlung oder eine teilweise Auszahlung aus bestimmten Gründen unumgänglich sein sollte, zumindest einen Vorbehalt machen. Auf diese Weise wird verhindert, dass die Auszahlung als ein Verzicht auf entsprechende Ansprüche konstruiert wird.

Beispiel:

Der Mieter erklärt, dass er bestimmte Maßnahmen noch ausführen wird, beispielsweise eine von ihm errichtete Wand entfernen wird. Der Vermieter erklärt sich daraufhin bereit, die Kautions auszubezahlen. Zahlt nun der Vermieter kommentarlos aus und der Mieter unternimmt nichts, hat der Vermieter ein Beweisproblem. Kann er die Vereinbarung nicht nachweisen, ist die kommentarlose Auszahlung der Kautions ein Indiz für das Gericht, dass auf etwaige Ansprüche verzichtet wird.

Achtung Falle: 2 Vermieter als Erwerber

Vermieter können ein Mietobjekt käuflich erworben haben, bei denen Mietverhältnisse bereits bestehen. Am Ende des Mietverhältnisses sieht sich der Vermieter überraschenderweise mit Rückzahlungsansprüchen des Mieters konfrontiert. Nach dem Gesetz haftet der Erwerber gegenüber dem Mieter auf Rückzahlung der Kautions. Seit der Mietrechtsreform ist es dabei gleichgültig, ob die Kautions vom veräußernden Altvermieter dem Erwerber als neuen Vermieter ausgehändigt worden ist oder nicht. Vermieter müssen daher bereits bei Erwerb eines Objektes diesen Gesichtspunkt beachten im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen.

3. Zusammenfassung

Die Kautions ist ein wichtiges Sicherungsmittel des Vermieters. Bereits bei der Vertragsgestaltung sollte aus Sicht des Vermieters unbedingt eine Kautions vereinbart werden. Eine frühzeitige Auszahlung kann schnell zum Nachteil werden, wenn der Mieter behauptet, dass der Vermieter damit zum Ausdruck gebracht hat, dass ihm keine Ansprüche zustehen. Bei zu erwartenden Betriebskostennachzahlungen sollte ein entsprechender Teil der Kautions einbehalten werden. Es ist besser das Geld zu haben, als dem Geld mit viel Zeit und wiederum Geldaufwand nachzulaufen.