



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

PRÜFFRIST FÜR DIE KAUTIONSABRECHNUNG BETRÄGT MINDESTENS SECHS MONATE

18.05.2011 Fachinformation

Das LG Berlin hat entschieden, dass, sofern nichts anderes vereinbart ist, die Prüffrist für die Kautionsabrechnung sechs Monate beträgt. Hierbei handelt es sich um eine Mindestfrist. Im zu entscheidenden Fall war nach Erledigung des Rechtsstreits nur noch über die Kostentragungspflicht nach der Sach- und Rechtslage zu entscheiden. Das Mietverhältnis der Parteien endete am 30. September 2009. Zuvor hatten die Mieter bereits die Aufrechnung mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch erklärt, wobei diese auch nicht ausdrücklich erklärt wurde. Das Gericht hat entschieden, dass die Aufrechnung unwirksam war, da der Kautionsrückzahlungsanspruch noch gar nicht fällig war. Das Gericht hat ausgeführt, dass der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses, also erst nach dem 30. September 2009, grundsätzlich eine angemessene Frist für die Entscheidung hat, ob und in welcher Weise er die Kautions zur Abdeckung seiner Ansprüche verwenden will. Erst nach Ablauf dieser Frist wird der Kautionsrückzahlungsanspruch fällig. Welcher Zeitraum im Einzelfall dafür zur Verfügung steht, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Das Gericht hat entschieden, dass es sich entgegen der Auffassung der Beklagten mangels vertraglicher Vereinbarungen bei der regelmäßig zugewilligten Prüffrist von sechs Monaten nicht um eine Höchst-, sondern allenfalls nur um eine Mindestfrist handelt. Sie kann sechs Monate auch durchaus überschreiten. Die Kautions soll den Mieter nicht etwa von Mietzahlungen gegen Ende des Mietverhältnisses freistellen, sondern dem Wortlaut des Gesetzes nach Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter absichern (§ 551 Abs. 1 S. 1 BGB). Die Urteilsgründe können bei Bedarf im Bereich Recht angefordert werden.

<https://bbu.de/beitraege/prueffrist-fuer-die-kautionsabrechnung-betraegt-mindestens-sechs-monate>