



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

NACH KÜNDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES IST EINE AUFRECHNUNG MIT DER KAUTION WÄHREND DES LAUFS DER KÜNDIGUNGSFRIST UNZULÄSSIG

24.04.2012 Fachinformation

Das Landgericht Berlin hat durch Beschluss vom 13. Februar 2012 (Az. 12 T 1/12) veröffentlicht in Das Grundeigentum 2012, S. 487 f, zu der in der Praxis leider immer wieder vorkommenden Verrechnung der Miete mit der Kaution entschieden. Nach Kündigung des Mietverhältnisses berechnen Mieter oft während der Dreimonatsfrist die zu Mietbeginn geleistete Kaution und stellen insoweit die laufenden Mietzahlungen ein. Das Landgericht Berlin hat nunmehr in einem Fall, in dem es um die Zahlung rückständiger Mieten für August bis September 2011 ging, entschieden, dass eine derartige Praxis unzulässig ist. Die Mieterin hatte nach Ausspruch der Kündigung erklärt, dass sie die laufenden Mietzahlungen mit dem Zahlungsanspruch auf Rückzahlung der Kaution verrechne. Der Vermieter klagte auf Zahlung dieser rückständigen Mieten. Im dann nachfolgenden Zahlungsklageverfahren hat der Mieter letztlich die Zahlungsansprüche anerkannt. Im Rahmen der Kostenentscheidung hat das Amtsgericht dem Mieter die Kosten auferlegt, weil er das Verfahren veranlasst habe. Hiergegen hatte der Mieter sofortige Beschwerde eingelegt. Diese wurde vom Landgericht Berlin zurückgewiesen. Das Landgericht bestätigt die Auffassung des Amtsgerichtes, wonach der Mieter zur Erhebung der Klage Anlass gegeben hat, weil er dem Vermieter durch seine Erklärung den Eindruck erweckt hat, dass nur mit einer Zahlungsklage seine berechtigzte Mietforderung durchgesetzt werden könnte. Der Mieter darf dem Vermieter nicht auf seine Kaution verweisen, weil er während des laufenden Mietverhältnisses auch dann noch keinen Anspruch auf Rückzahlung hat, wenn er bereits fristgemäß gekündigt hat. Das Landgericht stellt insofern klar, dass der Mieter zunächst nur einen aufschiebend bedingten Anspruch auf Rückzahlung der Kaution hat, der erst nach Beendigung des Mietverhältnisses fällig wird. Der Vermieter darf dann zunächst prüfen, ob er zur Befriedigung seiner Ansprüche auf die Kaution zurückgreifen muss. Insoweit wird in der Regel eine sechsmonatige Abrechnungsfrist angenommen.

<https://bbu.de/beitraege/nach-kuendigung-des-mietverhaeltnisses-ist-eine-aufrechnung-mit-der-kaution-waehrend-des-laufs-der-kuendigungsfrist-unzulaessig>