



VERWERTUNGSFUNKTION DER KAUTION NACH BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES

16.02.2009 Fachinformation

Nach Beendigung des Mietverhältnisses darf der Vermieter gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters auch mit streitigen Ansprüchen aufrechnen. Das OLG Karlsruhe hat durch Beschluss vom 18. August 2008, veröffentlicht in ZMR 2009, S. 120, entschieden – im Rahmen eines einstweiligen Verfügungsverfahrens – dass nach Beendigung des Mietverhältnisses die Kaution nicht nur Sicherungs-, sondern auch Verwertungsfunktion habe. Der Vermieter dürfe bei beendetem Mietverhältnis grundsätzlich auf die Sicherheit in Form einer verpfändeten Forderung eines Bankguthabens zugreifen. Dies setzt nicht voraus, dass die Ansprüche des Vermieters unstreitig seien. Ausreichend sei vielmehr, dass der Vermieter eine Abrechnung über die von ihm geltend gemachten Ansprüche aufstelle und diese mit der Mietsicherheit verrechne. Sollte der Vermieter zu Unrecht gegen etwa nicht bestehende Forderungen auf die Mietsicherheit zugreifen, ist der Mieter auf seinen Rückforderungsanspruch angewiesen. In dem hier entschiedenen einstweiligen Verfügungsverfahren hatte der Mieter dem Vermieter untersagen wollen, auf das als Mietkaution verpfändete Guthaben bei der Sparkasse zuzugreifen. Der Antrag auf Erlass der einstweiligen Verfügung wurde vom Amtsgericht ebenso wie im sofortigen Beschwerdeverfahren vom OLG Karlsruhe abgelehnt. In dem entschiedenen Fall hatten die Mieter ein Reihenhaus gemietet. Sie minderten im Laufe des Mietverhältnisses wegen Mängeln der Mietsache die monatliche Miete. Die streitigen Mängel sind Gegenstand eines selbständigen Beweissicherungsverfahrens. Die Vermieter betreiben unter Berufung auf ihr Pfandrecht die Auszahlung des Guthabens des bei der Sparkasse geführten Kontos. Sie halten die Mietminderung durch die Mieter nicht für gerechtfertigt, daher seien noch Mietzinsansprüche in einer das Guthaben übersteigenden Höhe vorhanden. Die Sparkasse teilte den ehemaligen Mietern mit, dass sie das Guthaben an den Vermieter nach Ablauf der Wartefrist von vier Wochen auszahlen werde. Sowohl das Amtsgericht als auch das OLG Karlsruhe kamen zu dem Ergebnis, dass es hier dem Vermieter nicht untersagt werden könne, auf das Guthaben bei der Sparkasse, das als Mietkaution verpfändet worden war, zuzugreifen. Das OLG Karlsruhe stellt unter Berufung auf eine Entscheidung des BGH aus dem Jahr 1987 klar, dass die Forderung, auf die der Vermieter sich zur Rechtfertigung der Verrechnung mit der Kaution berufe, nicht unstreitig sein müsse. Wenn die Kaution ihren Zweck erfüllen solle, dem Vermieter – nach Beendigung des Mietverhältnisses – die Möglichkeit zu geben, sich wegen noch bestehender Ansprüche auf einfache Weise befriedigen zu können, müsse er auf die Kaution als Instrument zur schnellen Durchsetzung seiner Ansprüche zugreifen können. Dieser Zweck wäre jedoch vereitelt, wenn der Vermieter zunächst die Klärung streitiger Ansprüche in einem Rechtsstreit herbeiführen müsste. Nach Beendigung des Mietverhältnisses habe die Kaution nicht nur Sicherungs-, sondern auch Verwertungsfunktion. Ebenso wie bei einer Barkaution dürfe deshalb der Vermieter – bei beendetem Mietverhältnis – grundsätzlich auf die verpfändete Forderung zugreifen. Voraussetzung für einen derartigen Zugriff des Vermieters sei, dass er bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Abrechnung über seine noch offenen Forderungen aufstelle und diese von der Kaution abziehe. Im entschiedenen Fall ergab sich bereits aus dem Vortrag der Mieter, dass dem Vermieter noch eine offene Mietzinsforderung in Höhe der einbehaltenen geminderten Miete zusteht. Es reiche nicht aus, wenn der Mieter sich darauf berufe, dass die Forderung mit der der Vermieter aufrechne, streitig sei. Sollte sich später herausstellen, dass der Zugriff auf die Kaution rechtswidrig war, muss der Mieter dann seinen Rückforderungsanspruch geltend machen. Das Urteil liegt im PDF-Format vor und kann von den Mitgliedsunternehmen im Online-Angebot des BBU abgerufen werden. Beschluss des OLG Karlsruhe vom 18.08.2008

Downloads

24436_04-09%20verwertungsfkt

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/verwertungsfunktion-der-kaution-nach-beendigung-des-mietverhaeltnisses>