

Mietsicherheit: Verwertung nur zulässig, wenn fristgerecht!

Eine Mietsicherheit kann nur innerhalb einer angemessenen Frist nach Beendigung des Mietverhältnisses in Anspruch genommen werden. Macht der Vermieter keine Ansprüche geltend, ist er nach Ablauf der Prüfungs- und Überlegungsfrist schon deshalb zur Freigabe und Herausgabe verpflichtet.

LG Hannover, Beschluss vom 22.02.2013 – 14 S 58/12; Volltext: www.imr-online.de
BGB § 551

Problem/Sachverhalt

Die Klägerin war Mieterin einer Wohnung. Zu Beginn des Mietverhältnisses erhielt der Vermieter eine Urkunde über die Verpfändung eines Sparguthabens als Mietkaution. Gegenansprüche anlässlich der Wohnungsübergabe hatte der Vermieter nicht geltend gemacht. Mehr als sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses forderte die Mieterin den Vermieter auf, das verpfändete Sparguthaben frei- und das Sparbuch herauszugeben. Der Vermieter erklärte sodann die Aufrechnung mit Schadensersatz- sowie Nachzahlungsansprüchen aus Nebenkostenabrechnungen. Die Klage auf Freigabe des verpfändeten Sparguthabens und Herausgabe des Sparbuches war erfolgreich. Die Berufung nahm der Vermieter nach Hinweis des Landgerichts zurück.

Entscheidung

Das Landgericht gibt der Berufung des Vermieters in seinem Hinweisbeschluss keine Aussicht auf Erfolg. Ein **Mietkautionkonto** muss **innerhalb einer angemessenen Frist aktiv verwertet** werden. Die dem Vermieter zustehende **Prüfungs- und Überlegungsfrist** orientiert sich am Freigabeanspruch des Mieters. Dieser beträgt nach ständiger Rechtsprechung **maximal sechs Monate** (vgl. Palandt, Kommentar zum BGB, 71. Aufl. 2012, § 551 Rz. 14; Einf. v § 535 Rz. 126). Soweit der Vermieter innerhalb dieser Frist nicht aktiv wird und er die Sicherheit in Anspruch nimmt, ist er zur Rückgabe derselben verpflichtet. Unter Berücksichtigung des Vorgenannten waren sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht nicht veranlasst, über die behaupteten Ansprüche auf Schadensersatz und Nebenkostennachzahlung zu entscheiden.

Praxishinweis

Der Entscheidung ist zuzustimmen. Wenn der Vermieter eigene Ansprüche durchsetzen will, hat er dies fristgerecht zu veranlassen. Soweit der Vermieter Gegenansprüche durchsetzen will, ist er auch ausreichend abgesichert, wenn er von den ihm nach der Verpfändungserklärung zustehenden Rechten Gebrauch macht. Danach ist er berechtigt das Sparguthaben zu kündigen und die Auszahlung des Guthabens zu verlangen.

*RA, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
FA für Familienrecht Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe*

imr-online-Links:

IMR 2013, 320: LG Oldenburg – Anspruch auf Rückgewähr der Kautionskaution verjährt in drei Jahren!

IMR 2013, 322: LG Hannover – Mietsicherheit: Aufrechnung nur bei gleichartigen Ansprüchen zulässig!

IMR 2010, 470: AG München – Kein Anspruch auf Rückgewähr der Mietsicherheit vor Ende der Abrechnungsfrist!

IMR 2008, 271: OLG Düsseldorf – Zügige Abrechnung der Nebenkosten und der Kautionskaution nach Ende des Mietverhältnisses erforderlich!

IMR 2008, 156: KG – Verjährung des Kautionsanspruchs