

Wann bekommt der Mieter seine Mietsicherheit zurück?

1. Forderungen können nicht zur Aufrechnung mit einer verpfändeten Mietsicherheit gestellt werden.
2. Voraussetzung für die Rückzahlung der Betriebskostenvorauszahlung.

AG Neustadt/Rübenberge, Urteil vom 15.02.2019 – 40 C 497/18, Volltext: IMRRS 2019, 0935

BGB § 556 Abs. 3, § 1223 Abs. 1, § 1273 Abs. 2

Problem/Sachverhalt

Der klagende Mieter hat nach Beendigung des Mietverhältnisses zum 30.09.2017 den (neuen) Vermieter auf Frei- und Herausgabe eines verpfändeten Mietkautionskontos sowie Rückzahlung von Betriebskostenvorschüssen in Anspruch genommen. Der Vermieter hat nach Erwerb der Wohnung im September 2016 weder über die Betriebskosten noch die Mietsicherheit abgerechnet. Die Aufforderung des Mieters im April 2018 verläuft fruchtlos. Daraufhin hat der Mieter Herausgabe- und Zahlungsklage erhoben. Nach Versäumnisurteil und Einspruch hat der Vermieter Mängel bei der Übergabe behauptet und die dafür vermeintlichen Kosten zur Aufrechnung gestellt.

Entscheidung

Das Amtsgericht verurteilt den Vermieter antragsgemäß und weist darauf hin, dass nach Beendigung des Mietverhältnisses und Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist ein Anspruch auf Freigabe der Mietsicherheit entsteht. Dies allerdings erst dann, wenn das Sicherheitsbedürfnis entfallen ist, mithin zu dem Zeitpunkt, in dem dem Vermieter keine Forderung mehr aus dem Mietverhältnis zusteht (vgl. BGH, IMR 2016, 401). Der Mieter hat die behaupteten Mängel bestritten; der Vermieter keine Nachweise vorgelegt. Zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung im Januar 2019 ist das Mietverhältnis bereits über 15 Monate beendet; ein **etwaiger Ersatzanspruch** jedenfalls gem. § 548 Abs. 1 BGB **verjährt**. Ebenso ist die **Abrechnungsfrist** (vgl. § 556 Abs. 3 BGB) für die Betriebskostenabrechnung 2016 **abgelaufen**. Des Weiteren ist die vom Vermieter erklärte **Aufrechnung nicht möglich**, da es an der **Gleichartigkeit von Geldforderungen und dem Anspruch auf Herausgabe des Sparbuchs** und Freigabe des verwendeten Guthabens **fehlt** (vgl. § 387 BGB). Dies ist bei einem Zahlungsanspruch und einem Anspruch auf Freigabe und Herausgabe gerade nicht der Fall (vgl. LG Hannover,

IMR 2013, 324). Insoweit ist der Vermieter zur Herausgabe und Freigabe der Mietsicherheit sowie zur Rückzahlung der im Abrechnungszeitraum geleisteten Betriebskostenvorschüsse zu verurteilen. Letzteres aufgrund der Tatsache, dass der **Mieter nicht gehalten ist, zuerst auf Abrechnung zu klagen**. Grundsätzlich ist der Mieter verpflichtet, sein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB an den noch zu leistenden Vorauszahlungen geltend zu machen. Dies aber dann nicht, wenn das **Mietverhältnis bereits beendet** ist und dem Mieter somit kein Druckmittel (mehr) zur Verfügung steht (vgl. BGH, IMR 2012, 491).

Praxishinweis

Der Entscheidung ist zuzustimmen. Die Sach- und Rechtslage ist ob der bereits vorhandenen BGH-Rechtsprechung eindeutig.

RA Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe

imr-online-Links:

IMR 2018, 327: AG Dortmund – Sparbuch als Mietsicherheit: Wann wird der Freigabeanspruch fällig?

IMR 2018, 191: AG Dortmund – Abrechnung der Mietkaution: Wie sind streitige Ansprüche geltend zu machen?

IMR 2016, 401: BGH – Betriebskosten: Keine Befriedigung aus Pfand bei Verjährung!

IMR 2013, 324: LG Hannover – Mietsicherheit: Aufrechnung nur bei gleichartigen Ansprüchen zulässig!

IMR 2012, 491: BGH – Betriebskostenvorauszahlung nicht abgerechnet: Erstattungsanspruch des Mieters?

IMR 2012, 109: OLG Düsseldorf – Kautionsrückzahlung: Wann wird der Anspruch fällig?

IMR 2006, 62: BGH – Zwangsverwaltung: Wirksame Zustellung eines Beitragsbescheids an eine GbR

IMR 2006, 3: BGH – Mietnebenkosten: Kautionsicherung sichert auch Nachforderungen!