

Bedingungslose Rückgabe der Mietsicherheit schließt weitere (Schadens-)Ansprüche aus

Vermeintliche Schadensersatzansprüche sollten vor Rückgabe der Mietsicherheit nicht nur geltend gemacht, sondern auch mit dieser aufgerechnet werden; andernfalls sind gerichtliche Vergleiche sorgfältig zu formulieren, um Missverständnisse zu vermeiden.

AG Marburg, Urteil vom 08.07.2021 – 9 C 737/20, Volltext: IMRRS 2021, 1312

BGB §§ 388, 548 Abs. 1

Problem/Sachverhalt

Die Kläger waren Vermieter der Beklagten. Nach mehreren unwirksamen Kündigungen und darauf gestützten Räumungsverfahren hatten sich die Parteien dann in einem Vergleich auf die Beendigung des Mietverhältnisses geeinigt. Danach hatten sich die Vermieter verpflichtet, den Mietern 30.000 Euro im Falle der Übergabe des Mietobjekts bis zu einem vereinbarten Stichtag zu zahlen, wobei der Geldbetrag zwei Werktage nach Räumung und Schlüsselübergabe fällig und auf das Konto der Mieter zu zahlen ist. Darüber hinaus enthielt der Vergleich die Vereinbarung, dass die Kautionsbürgschaftsurkunde drei Monate nach Rückgabe des Objekts herauszugeben ist, sofern keine Schäden festgestellt wurden, für die eine Mietbürgschaft Sicherheit gibt. Eine Endrenovierung war nach dem Vergleich nicht geschuldet. Das Mietobjekt war am 30.07.2020 übergeben worden. Die Kautionsbürgschaftsurkunde wurde am 30.10.2020 vorbehaltlos an die Mieter übergeben. Die Vermieter hatten (vermeintliche) Ersatzansprüche von den 30.000 Euro in Abzug gebracht und (nur) den Restbetrag ausgekehrt. Die Mieter hatten aus dem Vergleich die Zwangsvollstreckung betrieben. Die Vermieter hatten dann das gerichtliche Verfahren eingeleitet und (zunächst) beantragt, die Zwangsvollstreckung für unzulässig zu erklären, und nach Zahlung des Restbetrags aus dem Vergleich (und Erledigungserklärung), die vermeintlichen (zunächst in Abzug gebrachten) Schäden i.H.v. mehr als 8.000 Euro geltend gemacht.

Entscheidung

Das Amtsgericht weist die Klage ab und führt aus, dass eine Erledigung der Hauptsache durch die Zahlung der Vermieter nicht eingetreten ist, da der Antrag von Anfang an unbegründet war, da der Zahlungsanspruch der Mieter bereits zwei Werktage nach der Räumung fällig und vollstreckbar war. Für die geltend gemachten (angeblichen) Schadensersatzansprüche stand

primär die Kautionsbürgschaft zur Verfügung. Ferner ergibt sich aus dem Vergleich, dass eine Endrenovierung nicht geschuldet war und für festgestellte Schäden die Kautionsbürgschaftsurkunde diene. Aus der Zusammenschau der getroffenen Regelung ergibt sich, dass der zu zahlende Betrag (30.000 Euro) ein Anreiz dafür sein sollte, das Mietobjekt möglichst zügig zu räumen. Dieser Anreiz hätte dann nicht mehr bestanden, wenn der Forderung der Mieter mögliche aufrechenbare Gegenansprüche in erheblichem Umfang entgegengestanden hätten. Dies ergibt sich auch aus der **kurzen Fälligkeitsfrist von zwei Tagen**. Für die **Geltendmachung möglicher Schäden** hatten die Parteien **ausdrücklich im Vergleich die Kautionsbürgschaft vorgesehen**. Weitere Ansprüche der Vermieter hätten innerhalb der Frist des § 548 BGB eigenständig geltend gemacht werden müssen. Die Vermieter hatten mit der Rückgabe der Bürgschaftsurkunde am 30.10.2020 auf die Geltendmachung weiterer Forderungen und damit auch auf die in der Mängelaufstellung aufgelisteten angeblichen Schäden verzichtet. Mit der **Rückgabe der Kautionsbürgschaft** hatten die Vermieter aus Sicht der Mieter **schlüssig zu erkennen gegeben**, dass derartige **streitige Ansprüche nicht mehr bestehen** und damit auf die **Geltendmachung weiterer Ansprüche verzichtet**. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass vor der Rückgabe der Kautionsbürgschaft bereits Schadensersatzforderungen der Vermieter im Raum standen und diese dennoch die Bürgschaftsurkunde bedingungslos zurückgegeben hatten.

Praxishinweis

Die Entscheidung macht deutlich, dass Vergleiche sorgfältig zur formulieren und Ansprüche substantiiert darzulegen sind.

RA Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe