

Mietsicherheit: Aufrechnung nur bei gleichartigen Ansprüchen zulässig!

1. Eine Aufrechnung mit Zahlungsansprüchen gegen den Leistungsantrag auf Freigabe und Herausgabe eines Sparbuchs ist nicht zulässig. Gemäß § 387 BGB müssen die geschuldeten Leistungen gleichartig sein. Dies ist bei beiderseitigen Geldforderungen der Fall. Bei einem Freigabeanspruch und einem Zahlungsanspruch fehlt die Gleichartigkeit.

2. Ein Zurückbehaltungsrecht ist bei Ansprüchen auf Rückgabe von Sicherheiten grundsätzlich ausgeschlossen.

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

BGB §§ 273, 387

Problem/Sachverhalt

Die Klägerin war Mieterin einer Wohnung. Zu Beginn des Mietverhältnisses errichtete sie zusammen mit dem beklagten Vermieter eine Urkunde über die Verpfändung eines Sparguthabens als Mietkaution. Das Mietkautionskonto erhielt der Vermieter. Nach Beendigung des Mietverhältnisses forderte die (ehemalige) Mieterin den Vermieter auf, das verpfändete Sparguthaben frei- und das Sparbuch herauszugeben. Der Vermieter erklärte die Aufrechnung mit Schadensersatz- und Nachzahlungsansprüchen aus Nebenkostenabrechnungen. Die Klage auf Freigabe des verpfändeten Sparguthabens und Herausgabe des Sparbuchs war erfolgreich. Die Berufung hat der Vermieter nach Hinweis des Landgerichts zurückgenommen.

Entscheidung

Das Landgericht gibt der Berufung des Vermieters in seinem Hinweisbeschluss keine Aussicht auf Erfolg. Es führt unter Verweis auf das Urteil des Amtsgerichts aus, dass eine Aufrechnung mit Zahlungsansprüchen aus Nebkostennachforderungen und Schadensersatzansprüchen mit dem Anspruch der Mieterin auf Herausgabe des Sparbuchs und Freigabe des verpfändeten Guthabens **mangels Gleichartigkeit im Sinne des § 387 BGB unzulässig** ist. Der Anspruch auf Freigabe des verpfändeten Sparguthabens ist auf **Abgabe einer Willenserklärung** gerichtet, während die zur Aufrechnung gestellten Ansprüche unmittelbar **auf Zahlung gerichtet** sind. **Ein Freigabe- und ein Zahlungsanspruch erfüllen nicht die Voraussetzungen der Gleichartigkeit** im Sinne des § 387 BGB (vgl. Palandt, Kommentar zum BGB, 71. Aufl. 2012,

§ 387 Rz. 9 f). Gleiches gilt für das (konkludent) geltend gemachte **Zurückbehaltungsrecht**. Dieses ist **bei Ansprüchen auf Rückgabe von Sicherheiten grundsätzlich ausgeschlossen** (vgl. Palandt, a.a.O., § 273 Rz. 16 f).

Praxishinweis

Die Entscheidung ist richtig. Es ist völlig unstrittig, dass eine Aufrechnung nur bei gleichartigen Ansprüchen möglich ist (vgl. BGB § 387). Das Erfordernis der Gleichartigkeit beschränkt die Aufrechnung im Wesentlichen auf beiderseitige Geldleistungen. Dies wird – immer noch – von vielen Vermieteranwälten übersehen. Dabei ist zu beachten, dass es nicht um die Einwilligung in die Auszahlung eines verpfändeten Sparbuchs, sondern um die Herausgabe an sich geht, so dass sich der Anspruch auf Abgabe einer Willenserklärung und der auf Zahlung gerichtete Anspruch gegenüberstehen. Diese sind nicht gleichartig. Mithin sind die Ansprüche des Mieters leicht durchsetzbar.

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

imr-online-Links:

IMR 2013, 1005 (nur online): AG Gießen – Zukünftige Nachforderungen: Darf Vermieter Mietkaution einbehalten?

IMR 2012, 363: BGH – Kautionsfreigabe: Keine Aufrechnung gegen Rückzahlungsanspruch mit mietfremden Forderungen!

IMR 2011, 278: KG – Keine Aufrechnung gegenüber Kautionsfreigabeanspruch mit Mietzinsforderungen!