

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Urteil: Kautionsrückzahlung. Fälligkeit. Abrechnungsfrist.

AG Hamburg 45 C 74/02, Urteil vom 16.12.2002, MieterJournal 1/2003 S. 10

Die Parteien streiten um die Rückzahlung der vom Kläger (ehemal. Mieter) gestellten Mietsicherheit. Das Mietverhältnis endete am 30.9.2001.

Aus der Urteilsbegründung:

Grundsätzlich erlangt der Mieter mit Zahlung der Mietsicherheit zum Vertragsbeginn einen aufschiebend bedingten Rückzahlungsanspruch. Dem Vermieter ist bei Beendigung des Mietverhältnisses eine angemessene Überlegungs- und Prüfungsfrist einzuräumen. Vor Ablauf dieser Frist ist der Anspruch auf Rückzahlung der Kautionsrückzahlung nicht fällig. Eine gesetzlich geregelte Abrechnungsfrist besteht nicht. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung gibt es keine allgemein gültige Abrechnungsfrist. Vielmehr hängt diese von den Umständen des Einzelfalls ab (vgl. BGH, WuM 1987, 310, 311). Sinn und Zweck der Gewährung einer Überlegungs- und Prüfungsfrist ist es, dem Vermieter Gelegenheit zu geben, sich über mögliche Ansprüche gegen den Mieter einen Überblick zu verschaffen und sich aus der Kautionsrückzahlung als Sicherungsmittel zu befriedigen. Die Länge der Frist hängt daher maßgeblich davon ab, mit welchen Forderungen der Vermieter zu rechnen hat. Dabei wird von einer grundsätzlichen Mindestfrist von 3 Monaten ausgegangen, die sich in Ausnahmefällen weiter verkürzen kann (vgl. Kinne, NZM 1998, 986, 987; LG Berlin 1997, 1473).

Den Beklagten (*Vermietern*) stand eine Überlegungs- und Prüfungsfrist von 3 Monaten zu. Eine Verkürzung kam hier nicht in Betracht. Die Parteien haben zunächst im Mietvertrag keine konkrete Abrechnungsfrist vereinbart. Dort ist lediglich geregelt, dass die Kautionsrückzahlung in angemessener Frist zurückgezahlt wird, sofern keine Ansprüche bestehen. Die Beklagten hatten mit Schreiben vom 9.10.2001 den Kläger zur Durchführung der Schönheitsreparaturen aufgefordert und ihm eine Frist mit Ablehnungsandrohung bis zum 20.10.2001 gesetzt. Nach Ablauf dieser Frist und Weigerung der Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Kläger mussten sich die Beklagten noch Klarheit darüber verschaffen, wie hoch ein Schadensersatzanspruch gemäß § 326 BGB a.F. gegen den Kläger ist. Hierzu bedurfte es der Einholung eines Kostenvoranschlags. Hierfür ist ein Zeitraum von ca. 2 Monaten nach Ablauf der gesetzten Frist Ende Oktober anzusetzen. Folglich hätten die Beklagten erst Ende Dezember Klarheit über ihre Schadensersatzansprüche erlangen können. Allein der Umstand, dass die Kläger die Ansprüche des Beklagten bestritten und die Frist zur Abrechnung der Kautionsrückzahlung bis 5.11.2001 setzten, vermag die Überlegungsfrist und Abrechnungsfrist nicht abzukürzen.

Die Mahnschreiben vom 22.10.2002 und 12.11.2002 erfolgten vor Fälligkeit und waren daher wirkungslos (vgl. Palandt-Heinrichs, BGB, 61. Auflage, § 284 Rn 16). Im übrigen bestehen Zweifel, ob die Schreiben vom 22.10.2002 und 12.11.2002 eine Mahnung im Sinne des § 284 Abs. 1 BGB enthalten, da nicht die Zahlung eines bestimmten Betrages gefordert wird, sondern lediglich die Abrechnung.

Wie oben festgestellt, war der Anspruch des Klägers auf Auszahlung der Kautionsrückzahlung am 31.12.2001 fällig. Die Beklagten waren aber berechtigt, über den Abrechnungszeitraum von 3 Monaten hinaus die Kautionsrückzahlung wegen eines Nachzahlungsanspruchs für noch nicht fällige Betriebskosten zurückzubehalten (vgl. Schmidt-Futterer-Blank, § 550 b Rn 57 m.w.N.; AG Flensburg, WuM 2000, 598). Das Sicherungsinteresse haben sie hinreichend aufgrund der in den Vorjahren stets angefallenen Nachzahlungen dargelegt. Von diesem Zurückbehaltungsrecht haben die Beklagten durch Auszahlung der Kautionsrückzahlung in nicht voller Höhe zumindest konkludent Gebrauch gemacht.

(mitgeteilt von RA Thomas Heinzelmann)



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110
8 79 79-0