

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Beschluss: Kautio. Abrechnung. Rückzahlung. Frist.

AG Ahrensburg, 49 C 758/03, Beschluss vom 3.11.2003, MieterJournal 2004, 60

Zum Sachverhalt:

Nach beendetem Mietverhältnis haben die Kläger als ehemalige Mieter von den Beklagten als Vermietern die Rückzahlung ihrer Mietsicherheit verlangt. Nach Erledigung des Rechtsstreits hat das Gericht den Beklagten die Kosten des Verfahrens auferlegt.

Aus der Begründung:

Nachdem beide Parteien im Rahmen des Vergleichsabschlusses in der mündlichen Verhandlung vom 27.10.2003 den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt haben, war über die Kosten des Rechtsstreits gemäß § 91 a ZPO unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen zu entscheiden. Dies führte zur Auferlegung der Kosten auf die Beklagten.

Die Klägerinnen hatten gegen die Beklagten unabhängig von der Frage, ob den Beklagten Gegenforderungen in Höhe von 208,80 EUR zustanden, jedenfalls einen Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution in Höhe von 985,79 EUR. Mit der Erfüllung dieser Forderung befanden sich die Beklagten zumindest ab dem 6.5.2003 in Verzug. Sie wurden von dem Mieterverein zu Hamburg, der die Klägerinnen außergerichtlich vertrat, mit Schreiben vom 22.4.2003 unter Fristsetzung zum 6.5.2003 zur Rückzahlung der Kautio aufgefodert. Entgegen der Auffassung der Beklagten war die Forderung zu diesem Zeitpunkt bereits fällig.

Bei Vertragsende muss ein Vermieter eine Abrechnung über die Kautio erteilen und hierin mit seinen Gegenforderungen aufrechnen. Die Frist, innerhalb derer die Kautio zu verwerten oder zurückzugeben ist, ist gesetzlich nicht bestimmt. Von der Rechtsprechung werden hier je nach eigenem Ermessen Fristen zwischen drei und sechs Monaten gewährt, wobei in Anlehnung an die Frist des § 548 BGB die Tendenz eher zu sechs Monaten geht (vgl. z. B. OLG Hamm, NJW RR 1992, 1036; LG Berlin, ZMR 1999, 762).

Eine starre, feststehende Sechs-Monats-Frist gibt es indessen nicht. Bei der von der Rechtsprechung überwiegend angenommenen Sechs-Monats-Frist handelt es sich lediglich um eine Regelfrist. Nach der Rechtsprechung des BGH steht dem Vermieter eine angemessene Frist zur Abrechnung zu, die von den Umständen des Einzelfalls abhängt. Diese können so beschaffen sein, dass mehr als sechs Monate für den Vermieter erforderlich und dem Mieter zumutbar sind (BGH, RE 1. 7.1987, WuM 1987, 310, 311).

Die Abrechnungsfrist kann aber auch wesentlich kürzer sein, so z. B., wenn der Vermieter alsbald feststellen kann, welche Ansprüche ihm gegen den Mieter zustehen (OLG Köln WuM 1998, 154). Vorliegend haben die Beklagten bereits mit ihrem Schreiben vom 7.3.2003 über die Kautio abgerechnet. Allein schon aus dieser Tatsache folgt die Fälligkeit des Rückzahlungsanspruches. Insoweit ist kein Grund ersichtlich, weshalb ein Vermieter, nachdem er bereits abgerechnet hat, sich noch auf die Regelfrist von sechs Monaten berufen kann. Zwar haben die Beklagten indessen angekündigt, dass der Betrag erst dann überwiesen wird, wenn keine weiteren Ansprüche mehr gegen die Klägerinnen aus dem Mietverhältnis zu erwarten seien. Als weitere Mängel haben sie jedoch lediglich den braunen Fleck im Teppichboden im Schlafzimmer sowie die Beschädigungen an beiden Türen aufgeführt.

>>>>>



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

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

Da sie also schon zum damaligen Zeitpunkt Kenntnis von diesen weiteren Mängeln hatten, hätten sie ohne weiteres sich innerhalb einer Zeit von einem weiteren Monat Gewissheit über die Kosten der Beseitigung dieser Schäden verschaffen können. Es war ihnen demzufolge möglich und zumutbar, vor Ablauf der Regelfrist von 6 Monaten insgesamt abzurechnen. Demnach konnte der Mieterverein zu Hamburg im Namen der Klägerinnen die Beklagten mit Schreiben vom 22.4.2003 bis zum 6.5.2003 wirksam in Verzug setzen. Da den Klägerinnen demnach, jedenfalls hinsichtlich des Betrages von 985,79 EUR, ein materiell-rechtlicher Kostenerstattungsanspruch aus §§ 280 Abs. 1 und 2, 286 BGB zustand, entspricht es dem billigem Ermessen, auch im Rahmen des § 91a ZPO den Beklagten die Kosten des Rechtsstreits insoweit aufzuerlegen.

Soweit die Beklagten sich gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch der Klägerinnen mit der Behauptung verteidigt haben, ihnen stünden Gegenansprüche in Höhe von 208,80 EUR wegen Beschädigung der Mietwohnung zu, führte dies im Rahmen der Kostenentscheidung nach § 91 a ZPO nicht zu einer teilweisen Auferlegung der Kosten auf die Klägerinnen. (wird ausgeführt)

(Eingesandt von RAen Steins & Schadendorff, Hamburg)