

**Titel:**

**Zahlung von Mietrückständen bezüglich eines beendeten Mietverhältnisses**

**Normenkette:**

BGB § 535 Abs. 2, § 551

**Schlagworte:**

Mietkaution, Abwohnen

**Fundstellen:**

LSK 2016, 114566

ZMR 2017, 69

**Tenor**

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 4.675,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 2.337,50 € ab 06.10.2015 und aus weiteren 2.337,50 € ab 05.11.2015 zu zahlen.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist für den Kläger gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.
4. Der Streitwert wird auf 4.675,00 € festgesetzt.

**Tatbestand**

**1**

Der Kläger nimmt die Beklagte auf Zahlung von Mietrückständen bezüglich eines beendeten Mietverhältnisses über Wohnraum in Anspruch.

**2**

Mit Vertrag vom 18.03.2014 mietete die Beklagte die 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss des Anwesens ... an.

**3**

Nach § 4 des Mietvertrags schuldete die Beklagte eine monatliche Gesamtmiete von 2.337,50 €, die sich aus einer Grundmiete von 1.947,50 €, einer Stellplatzmiete von 100,00 € und Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von 290,00 € zusammensetzte.

**4**

Mit Schreiben vom 12.08.2015 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis ordentlich und fristgerecht zum 30.11.2015.

**5**

In den Monaten Oktober und November 2015 leistete die Beklagte keine Mietzahlungen mehr.

**6**

Der Kläger beantragt daher zu erkennen:

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 4.675,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 2.337,50 € ab 06.10.2015 und aus weiteren 2.337,50 € ab 05.11.2015 zu zahlen.

**7**

Die Beklagte beantragt:

**8**

Die Klage wird abgewiesen.

**9**

Die Beklagte meint im Wesentlichen, sich auf ein Zurückbehaltungsrecht berufen zu können, da die Klagepartei bis zur Beendigung des Mietvertrags noch nicht über die Betriebskosten für das Jahr 2014 abgerechnet hatte. Sie ist ferner der Auffassung, wirksam mit ihrem Anspruch auf Kautionsrückzahlung aufrechnen zu können.

**10**

Dem hält wiederum die Klagepartei entgegen, dass mittlerweile über die Betriebskosten 2014 abgerechnet worden sei und der Kautionsrückzahlungsanspruch durch Aufrechnung mit Gegenforderungen der Klagepartei aufgrund erheblicher Beschädigung des Mietobjekts erloschen sei.

**11**

Das Gericht hat keinen Beweis erhoben.

**12**

Zur Ergänzung des Tatbestands wird Bezug genommen auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 05.04.2016.

### **Entscheidungsgründe**

I.

**13**

Die zum örtlich und sachlich gem. §§ 29 a Abs. 1, 23 Nr. 2 a GVG zuständigen Amtsgericht München erhobene Klage ist zulässig und begründet.

**14**

Der Kläger hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung von Miete für den Zeitraum Oktober und November 2015 aus § 535 Abs. 2 BGB i.V.m. § 4 des Mietvertrags.

**15**

Denn die Beklagte leistete im verfahrensgegenständlichen Zeitraum unstreitig keine Miete.

**16**

Ein Zurückbehaltungsrecht besteht nicht, jedenfalls nicht mehr.

**17**

Eine wirksame Aufrechnung mit Gegenansprüchen ist nicht erfolgt; der Anspruch auf Mietzahlung ist mithin nicht erloschen.

**18**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Konstellation eines mietrechtlich unzulässigen sog. „Abwohnens der Kautions“. Denn ein Mieter ist freilich in aller Regel nicht berechtigt, noch vor dem Ende des Mietverhältnisses die Mietzahlungen einzustellen, um auf diese Weise wirtschaftlich so zu stehen, als sei ihm seine Kautionsrückzahlung zurückgezahlt worden. Die Verpflichtung zur Zahlung der Miete nach § 535 Abs. 2 BGB endet grundsätzlich erst mit Beendigung des Mietvertrags und eine derart eigenmächtige Vorgehensweise eines Mieters hebt zu Lasten des Vermieters den Sicherungszweck der Kautionsvereinbarung aus.

**19**

Auf ein Zurückbehaltungsrecht wegen der zunächst unstreitig nicht erfolgten Betriebskostenabrechnung 2014 kann sich die Beklagte nicht – jedenfalls nicht mehr – berufen. Denn mit Schreiben vom 10.03.2016 (Anlage K 4) rechnete der Kläger über die Betriebskosten ab. Zweifel an der formellen Wirksamkeit dieser Betriebskostenabrechnung sind weder geltend gemacht, noch sonst ersichtlich.

**20**

Die von der Beklagten erklärte Aufrechnung mit einem (bestrittenen) Kautionsrückzahlungsanspruch geht schon deshalb ins Leere, weil ein solcher Anspruch jedenfalls noch nicht fällig ist. Es kann daher dahinstehen, ob die Klagepartei ihrerseits berechtigt ist, mit Schadensersatzansprüchen gegen die Kautionsforderung aufzurechnen.

#### **21**

Das Mietobjekt endete hier erst mit Ablauf des 30.11.2015. Die Aufrechnungserklärung der Beklagten erfolgte mit Schriftsatz vom 18.03.2016. Die mündliche Verhandlung fand am 05.04.2016 statt. Mithin verstrichen zwischen der Beendigung des Mietverhältnisses und der Rückgabe des Mietobjekts einerseits und der Aufrechnungserklärung sowie der letzten mündlichen Verhandlung andererseits lediglich ca. 4 Monate. Dagegen geht das Gericht vorliegend von einer Kautionsabrechnungsfrist von nicht weniger als 6 Monaten aus.

#### **22**

Diese Frist ist vorliegend aber gerade noch nicht abgelaufen.

#### **23**

Das Gericht verkennt nicht, dass für die Kautionsabrechnung keine gesetzliche Frist definiert ist. Es schließt sich zudem der Auffassung an, wonach keine starre Frist angenommen werden könne (BGH NJW 2006, 1422), sondern die Umstände des konkreten Einzelfalls für die Bestimmung der Frist zur Abrechnung über die Kautionsmaßgeblich sei.

#### **24**

Der Vermieter darf die Abrechnung nicht treuwidrig verzögern. Es steht ihm grundsätzlich eine Frist von ca. 3–6 Monaten für die Abrechnung zur Verfügung (vgl. Palandt-Weidenkaff, 2016, Einf. v. § 535 BGB Rdn. 126; Schmidt-Futterer/Blank 2015, § 551 Rdn. 97). Vorliegend ist es nach Überzeugung des Gerichts angezeigt, die Frist bei nicht weniger als 6 Monaten anzusetzen. Denn der Kläger behauptet hier – u.a. auf Grundlage eines umfangreichen Gutachtens – erhebliche Schadensersatzansprüche gegen die Beklagte zu haben, die grundsätzlich vom Sicherungszweck der Kautions umfasst sind. Schon vor dem Hintergrund erheblicher im Räume stehender Ansprüche des Klägers wegen Beschädigung der Mietsache ist der Kläger hier berechtigt, eine Abrechnungsfrist von wenigstens 6 Monaten auszuschöpfen.

#### **25**

Der Kautionsrückzahlungsanspruch ist daher jedenfalls noch nicht fällig, was einer Aufrechnung mit dieser Forderung entgegensteht.

#### **26**

Letztlich könnte diese Frage aber dahinstehen. Denn eine Vorgehensweise des Mieters wie im vorliegenden Fall verstößt, wie bereits ausgeführt, gegen die Sicherungsabrede im Mietvertrag und ist im Übrigen treuwidrig.

#### **27**

Andernfalls könnte ein Mieter – zumal dann, wenn er den späteren Zugriff des Vermieters auf die Kautions befürchtet – grundsätzlich die Mietzahlungen schon vor Ablauf des Mietverhältnisses einstellen und sodann bei einer Geltendmachung der Mietrückstände durch den Vermieter stets gefahrlos mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch aufrechnen. Hierdurch wäre jedoch der Sicherungszweck der Mietkautions nach § 551 BGB i.V.m. dem Mietvertrag ausgehebelt. Dies kann nicht hingenommen werden.

#### **28**

Wie ausgeführt, besteht daher gerade kein Recht des Mieters, die letzten Mietzahlungen mit der hinterlegten Mietkautions zu verrechnen und die Kautions dergestalt „abzuwohnen“ (vgl. BGH WuM 1972, 57; LG München I WuM 1996, 541).

#### **29**

Die Verzugszinsen sind nach §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286 Abs. 2 Nr. 1, 556 b Abs. 1, 288 Abs. 1 BGB geschuldet.

II.

**30**

Die Kostenfolge ergibt sich aus § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO.

III.

**31**

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 S. 2 ZPO.

IV.

**32**

Für die Streitwertfestsetzung ist die Höhe der geltend gemachten Forderung maßgeblich.