



Pressemitteilung vom 14.10.2016

„Abwohnen“ der Kautio

Ein Mieter hat nicht das Recht, die letzten Mietzahlungen mit der hinterlegten Mietkaution zu verrechnen und die Kautio „abzuwohnen“.

Die Klägerin aus München vermietete als Eigentümerin eine Vier-Zimmer-Wohnung in der Carry-Brachvogel Straße in München mit Vertrag vom 18.3.2014 an die beklagte Mieterin. Die Gesamtmiete betrug 2337,50 Euro. Die Mieterin kündigte am 12.8.2015 zum 30.11.2015 die Wohnung und zahlte im Oktober und November 2015 keine Miete mehr.

Die Mieterin ist der Auffassung, sie könne mit dem Anspruch auf Rückzahlung der Kautio gegen die Mietforderungen aufrechnen.

Die Vermieterin erhob Klage vor dem Amtsgericht München. Der zuständige Richter verurteilte die Mieterin zur Zahlung der rückständigen Mieten in Höhe von insgesamt 4675 Euro.

„Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Konstellation eines mietrechtlich unzulässigen sogenannten „Abwohnens der Kautio“. 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 Kautio 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 Kautiovereinbarung aus“, so die Urteilsbegründung.

Die Vorgehensweise der Mieterin verstoße gegen die Sicherungsabrede im Mietvertrag und sei treuwidrig. „Andernfalls könnte ein Mieter - zumal dann, wenn er den späteren Zugriff des Vermieters auf die Kautio befürchtet -

Richterin am Amtsgericht als weitere aufsichtführende Richterin Monika Andreß - Pressesprecherin -

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 Mietkaution nach § 551 BGB in Verbindung mit dem Mietvertrag ausgehebelt. Dies kann nicht hingenommen werden. Wie ausgeführt, besteht daher gerade kein Recht des Mieters, die letzten Mietzahlungen mit der hinterlegten Mietkaution zu verrechnen und die Kautionsrückzahlung „abzuwohnen“, so das Urteil.

Urteil des Amtsgerichts München vom 05.04.2016

Aktenzeichen 432 C 1707/16

Das Urteil ist rechtskräftig.

Monika Andreß