



Ende des Mietverhältnisses: Aufrechnung gegen Kautionsrückzahlungsanspruch

| Nach der Rechtsprechung des BGH ist der Kautionsrückzahlungsanspruch erst fällig, wenn feststeht, dass dem Vermieter keine Ansprüche mehr zustehen, wegen derer er sich befriedigen darf. |

Nach Auffassung des Landgerichts (LG) Krefeld kann ein Mieter aber schon dann auf Kautionsrückzahlung klagen, wenn der Vermieter mit einer streitigen Schadenersatzforderung wegen Beschädigung der Mietsache aufrechnet. Im Rahmen der Kautionsrückzahlungsklage kann er mit klären lassen, ob der Gegenanspruch als Voraussetzung der Fälligkeit des Kautionsrückzahlungsanspruchs nicht besteht. Diese Frage ist allerdings (höchststrichterlich) ungeklärt und umstritten.

Ebenso umstritten ist die Frage, ob einer Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses nur eine Sicherungsfunktion oder auch eine Befriedigungsfunktion zukommt, die dem Vermieter eine Aufrechnung erlauben würde. Das LG Krefeld schließt sich der Auffassung an, dass die Kautions auch nach Vertragsende nur Sicherungsmittel ist, sodass grundsätzlich ein Befriedigungsverbot gilt, aus dem ein Aufrechnungsverbot folgt.

Dies gilt nach Auffassung des LG Krefeld aber nicht im Kautionsrückzahlungsprozess: Es sei anerkannt, dass sich der Vermieter trotz eines grundsätzlichen Befriedigungsgebots jedenfalls wegen unstrittiger oder rechtskräftig festgestellter Ansprüche aus einer Mietsicherheit befriedigen darf. Im Prozess über den Kautionsrückzahlungsanspruch werde auch der Gegenanspruch des Vermieters geprüft und erlange gemeinsam mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch Rechtskraft, sodass letztlich eine Aufrechnung mit einer rechtskräftig festgestellten Gegenforderung erfolge.

Quelle | LG Krefeld, Urteil vom 27.12.2018, 2 T 31/18, Abruf-Nr. 207799 unter www.iww.de