

Kann der Vermieter sich nach Ende des Mietverhältnisses auch wegen einer streitigen Forderung aus einer Mietsicherheit befriedigen? – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Berlin (LG Berlin) vom 01.10.2019, 67 T 107/19

I.

In einer Vielzahl von Mietverträgen wird vereinbart, dass der Mieter eine Sicherheit in Höhe von drei Monatskaltmieten stellen muss. Geklärt ist in der Rechtsprechung, dass der Vermieter während der Mietzeit die Mietsicherheit nur verwenden darf, um unstreitige Forderungen zu tilgen. Mit einer Entscheidung vom 24.07.2019 hatte der Bundesgerichtshof (BGH) dies auch auf streitige Forderungen nach Mietvertragsende ausgedehnt. Die besprochene Entscheidung des LG Berlin zeigt, dass trotz dieser Frage noch nicht geklärt ist, ob eine Mietsicherheit zur Tilgung streitiger Forderungen verwendet werden kann.

II.

Die Parteien waren durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Die klagende Mieterin hatte als Sicherheit eine Mietkautionsversicherung gestellt. Die beklagte Vermieterin hatte wegen einer streitigen Forderung versucht, diese Mietsicherheit in Anspruch zu nehmen. Die klagende Mieterin hatte beantragt, der beklagten Vermieterin aufzugeben, es zu unterlassen, diese Mietsicherheit in Anspruch zu nehmen. Die Parteien haben den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt. Aus den Entscheidungsgründen des LG Berlin ist nicht zu ersehen, welche Kostenquote das erstinstanzliche Gericht festgelegt hatte. Jedenfalls hat das LG Berlin auf die Beschwerde hin der beklagten Vermieterin die Kosten des Rechtsstreits auferlegt, da sie ohne die Erledigung unterlegen wäre. Jedenfalls bei einer Mietkautionsversicherung sei auf den gesetzlichen Zweck einer Mietsicherheit abzustellen, d.h., dass der Vermieter abgesichert werden soll. Dies beinhaltet keine Befriedigungsfunktion, d.h. bei streitigen Forderungen könne der Vermieter die Mietsicherheit nach Mietvertragsende nicht benutzen, um eine streitige Forderung damit zu tilgen.

III.

Nach Mietende kommt es oft zum Streit über die vom Mieter gestellte Mietsicherheit. Nicht selten führen Vermieter Ansprüche ins Feld, um diese nicht zurückzuzahlen. Bis Juli 2019 war streitig, ob Vermieter auch bei streitigen Forderungen sich endgültig aus der Mietsicherheit befriedigen dürfen oder vielmehr nur ein Zurückbehaltungsrecht haben. Zahlreiche Gerichte haben Unterlassungsansprüche zugebilligt, wenn Vermieter bei streitigen Forderungen ernsthaft auf die Mietsicherheit zugreifen wollten.

Mit einer Entscheidung vom 24.07.2019 hatte der BGH entschieden, dass der Vermieter nach Mietvertragsende die Mietsicherheit auch bei streitigen Forderungen benutzen dürfe, um sich endgültig zu befriedigen. Die besprochene Entscheidung des LG Berlin zeigt aber, dass Vermieter sich nicht darauf verlassen sollten, dass alle Gerichte dem folgen. Andere Gerichte könnten sich der Auffassung des LG Berlin anschließen.

IV.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Vermieter eine ihm gestellte Mietsicherheit abzurechnen. Hierfür steht ihm eine angemessene Zeitdauer zur Verfügung. Die genaue Dauer dieser Prüffrist bestimmt sich danach, wie lange es dauert, bis alle Forderungen des Vermieters feststehen. Ergeben sich Forderungen des Vermieters kann trotz der Entscheidung des BGH von Juli 2019 nicht sicher davon ausgegangen werden, dass bei streitigen Forderungen eine endgültige Befriedigung möglich ist. In dieser Situation ist sowohl für Vermieter, wie auch Mieter eine anwaltliche Beratung

empfehlenswert um hier keine Fehler zu machen, die zu rechtlichen Nachteilen führen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.