

Vermieter einer öffentlich geförderten Wohnung dürfen die Sicherheit nur für Beschädigungen der Mietsache oder unterlassene Schönheitsreparaturen in Anspruch nehmen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Bremen (AG Bremen) vom 08.11.2019, 3 C 52/18

I.

Viele Mietverträge enthalten eine Regelung, dass die Mieter eine Sicherheit für die Forderungen des Vermieters stellen müssen. Die Entscheidung des AG Bremen unterstreicht, dass bei öffentlich gefördertem Wohnraum der Vermieter die Sicherheit nur für einen begrenzten Sicherungszweck verwenden darf.

II.

Die Klägerin und die Beklagten waren durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Die angemietete Wohnung war preisgebunden und öffentlich gefördert. Eine Regelung des Mietvertrages sah vor, dass die Klägerin eine Sicherheit zu stellen habe. Eine Beschränkung des Sicherungszweckes sah die Regelung nicht vor.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses zahlten die Beklagten die Sicherheit nur zu einem sehr geringen Teil zurück. Im Übrigen rechneten sie die Sicherheit gegen rückständige Miete auf. Das AG Bremen hat die Beklagten zur Rückzahlung der restlichen Sicherheit verurteilt. Nach dem Wohnungsbindungsgesetz sei eine Sicherheit nur wegen Ansprüchen bezüglich Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zulässig. Da die Regelung im Mietvertrag keine Begrenzung des Sicherungszweckes auf diese erlaubten Ansprüche vorsehe, sei die Regelung unwirksam. Die Vorschrift aus dem Wohnungsbindungsgesetz verbiete es auch den Rückzahlungsanspruch durch Aufrechnung zu unterlaufen.

III.

1.

Bei Wohnungsmietverträgen kann der Vermieter zwar zur Absicherung der aus dem Wohnungsmietvertrag entstehenden Ansprüche eine Sicherheit fordern. Sowohl im öffentlich geförderten Wohnraum, wie auch im nicht geförderten Wohnraum (sogenannter preisfreier Wohnraum) ist der Vermieter jedoch einer Reihe von Beschränkungen unterworfen:

- Die Sicherheit darf höchstens drei Kaltmieten umfassen
- der Vermieter muss die Sicherheit getrennt von seinen sonstigen Vermögen insolvenzsicher anlegen
- erhält der Vermieter eine Barkaution muss er diese verzinst anlegen und
- während der Laufzeit des Mietvertrages darf der Vermieter die Sicherheit nur zum Ausgleich und streitiger oder rechtskräftig festgestellter Forderungen verwenden.

2.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses darf der Vermieter im preisfreien Wohnraum die Sicherheit dagegen zum Ausgleich aller in Betracht kommender Forderungen verwenden, also auch für streitige Forderungen. Im preisgebundenen Wohnraum dagegen darf der Vermieter auch nach Beendigung des Mietverhältnisses die Sicherheit nur zum Ausgleich ganz bestimmter Forderungen verwenden: herangezogen werden dürfen nur Forderungen wegen Beschädigung der Mietsache oder wegen unterlassener Schönheitsreparaturen. Stehen dagegen Mietforderungen offen darf die Kaution nicht damit verrechnet werden.

Bereits die Regelung über die Stellung der Sicherheit im Mietvertrag muss im preisgebundenen Wohnraum diesen begrenzten Sicherungszweck widerspiegeln. Die Entscheidung des AG Bremen unterstreicht noch einmal, dass der Vermieter nicht nur nicht aufrechnen darf, sondern vielmehr bereits die Zahlung der Kautions ohne Rechtsgrund erfolgt, wenn die Regelung im Mietvertrag den Sicherungszweck nicht auf die erlaubten Zwecke beschränkt.

3.

Hat der Vermieter wie im entschiedenen Fall eine unwirksame Regelung verwendet, um eine Sicherheit zu erhalten, kann er den Rückzahlungsanspruch auch nicht durch Aufrechnung umgehen. Vielmehr muss die Sicherheit zurückgezahlt werden. Die einzige Ausnahme würde greifen, wenn mit Einverständnis des Mieters eine Verrechnung erfolgt. Besteht der Mieter dagegen auf der Auszahlung kann diese nicht umgangen werden.

IV.

Bei preisgebundenem Wohnraum kann eine Sicherheit nur für die Beschädigung der Mietsache bzw. unterlassene Schönheitsreparaturen verlangt werden. Eine Regelung zur Stellung einer Sicherheit, welche diese Beschränkung nicht einhält, ist unwirksam und eine dennoch gezahlte Sicherheit muss zwingend zurückgezahlt werden. Um bei der Ausgestaltung des Mietvertrages keine Fehler zu machen ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. 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.