

Vorsicht bei der Verwertung der Mietkaution für bestrittene Forderungen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Dortmund (AG Dortmund) vom 19.06.2018, 425 C 376/18).

I.

Bis auf wenige Ausnahmen haben Mieter sowohl in Wohnraummietverhältnissen, wie auch bei Gewerberaummietverhältnissen, Sicherheiten für eventuelle Forderungen des Vermieters zu stellen. Anerkannt ist, dass der Vermieter sich während des Mietverhältnisses bei einer streitigen Forderung nicht an der Sicherheit bedienen darf. Nach der Entscheidung des AG Dortmund soll dies auch nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht möglich sein.

II.

Die klagende Mieterin (Klägerin) war von 2009 bis zum 28.02.2016 Mieterin bei der beklagten Vermieterin (Beklagte). Die Klägerin hatte als Mietsicherheit eine Barkaution geleistet, die auf einem Kautionsparbuch bei der Sparkasse Dortmund angelegt worden war. Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist zwischen den Parteien eine Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2015 streitig. Mit der Klage begehrt die Klägerin die Freigabe des Sparbuches bei der Sparkasse Dortmund.

Das Amtsgericht Dortmund hat die Klage abgewiesen. Der Freigabeanspruch sei erst fällig, wenn eine angemessene Überlegungsfrist abgelaufen sei und dem Vermieter keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen. Da die Parteien über die Berechtigung der Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung stritten, sei der Kautionsrückzahlungsanspruch noch nicht fällig.

In der Begründung hat das Gericht auch darauf hingewiesen, dass sich die Beklagte nicht wegen der bestrittenen Forderung aus der Betriebskostenabrechnung befriedigen dürfe. Der Vermieter im Wohnraummietrecht müsse die Mietkaution zwingend von seinem Vermögen getrennt anlegen. Bei einer Verwertung der Kautions wegen einer bestrittenen Forderung würde das Kautionsguthaben in das Vermögen des Vermieters fallen und die Trennung entfallen. Stelle sich nachträglich heraus, dass die Aufrechnung nicht zulässig gewesen sei und sei der Vermieter zwischenzeitlich in Insolvenz gefallen, habe der Mieter nur noch eine einfache Masseforderung. Der Vermieter sei nicht berechtigt, ein Zurückbehaltungsrecht wegen der vertragswidrig nicht insolvenzfest angelegten Barkaution auszuüben. Der Insolvenzschutz entfalle damit.

III.

Die Argumente des Amtsgerichts Dortmund sind nicht ohne weiteres von der Hand zu weisen. Der BGH hat entschieden, dass ein Mieter die Mietzahlungen in Höhe der Kautions zurückhalten könne bis der Vermieter ihm eine insolvenz sichere Anlage seiner gezahlten Kautions nachweise. Der Schutz des Mieters vor einem Verlust seiner Kautions im Falle der Insolvenz des Vermieters wird vom BGH daher durchaus anerkannt. Es ist somit nicht auszuschließen, dass andere Gerichte, insbesondere der BGH, sich der Auffassung des AG Dortmund anschließen. Dies bleibt abzuwarten.

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. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.