

✉ Aachener Str. 1053-1055
50858 Köln
☎ 0221-1792910
✉ luetzenkirchen@ld-ra.de



Kautionsrückzahlung

Dr. Klaus Lützenkirchen
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Lehrbeauftragter an der TH Köln

Köln

Homepage

www.ld-ra.de

Kautionsrückzahlung

- **Der Mietvertrag endet am 31.12. Bei der Rückgabe der Wohnung hat M erklärt, dass er keine Schönheitsreparaturen durchführen wird. Am 5.1. erhält M einen Anruf seiner Bank, V habe das Sparbuch vorgelegt und verlange Auszahlung des Kautionsguthabens mit der Begründung, er müsse die Renovierungsarbeiten finanzieren.**
- **Darf M der Inanspruchnahme der Kaution widersprechen, wenn die Renovierungsklausel im Mietvertrag wirksam ist.**

Kautionsrückzahlung

- **Der Mietvertrag endet am 31.12. Bei der Rückgabe der Wohnung wurde ein von M verursachter Wasserschaden festgestellt. V beauftragt zunächst die Trocknung, die fünf Monate dauert. Danach beauftragt er die Handwerker zur Herbeiführung des vertragsgemäßen Zustandes.**
- **Nach Ablauf von sechs Monaten verlangt M die Abrechnung der Kautions. V meint, er könne noch nicht abrechnen, weil ihm noch keine Rechnung eines Handwerkers vorliegt.**

Kautionsrückzahlung

- **Der Mietvertrag endet am 31.12. Bei der Rückgabe der Wohnung erklärt V, die Wohnung befinde sich in einem einwandfreien Zustand. Deshalb verlangt M wenige Tage später die Rückzahlung der Kaution einschließlich Zinsen (= 1.540 €). V meint, er werde im Oktober über die Betriebskosten abrechnen und die zu erwartende Nachforderung von 500 € in Abzug bringen und danach auszahlen.**
- **Kann M vor Oktober mit Erfolg auf Rückzahlung klagen?**

Kautionsrückzahlung

- **M war zunächst Mieter einer Wohnung des V in der X-Straße. Von dort ist er 2015 in eine Wohnung des V in der Z-Straße gezogen. Dieser Mietvertrag endete am 31.12.2017. Im März 2018 rechnet V über die Kautions ab. Dabei verrechnet er Ansprüche auf Mietzahlung aus dem Mietvertrag über die Wohnung in der X-Straße.**
- **M verlangt die Auszahlung der vollständigen Kautions. Zu recht?**

Kautionsrückzahlung

- **M hat eine Barkaution geleistet. Der Mietvertrag endet am 31.12.2017. Als M erfährt, dass V das Sparbuch am 10.2.2018 aufgelöst hat, erklärt er die Aufrechnung mit dem Rückzahlungsanspruch gegen die offenen Mieten für November und Dezember 2017. V möchte die Summe mit anderen Ansprüchen verrechnen.**
- **Was ist zu tun?**

Kautionsrückzahlung

- **V legt nach sieben Monaten seit der Rückgabe eine Abrechnung über die Kaution von 1.540 € vor, in der er wegen nicht gezahlter Miete 300 € und wegen Schadensersatzansprüchen 1.400 € verrechnet und noch 160 € verlangt.**
- **M hält die Verrechnung für unwirksam, weil V keine Reihenfolge bestimmt hat, bestreitet die Mietschulden mit einer Minderung und beruft sich auf Verjährung.**
- **Was muss V tun?**

Kautionsrückzahlung

- **M war zunächst Mieter einer Wohnung des V in der X-Straße. Von dort ist er 2015 in eine Wohnung des V in der Z-Straße gezogen. Dieser Mietvertrag endete am 31.12.2017. Im März 2018 rechnet V über die Kautions ab. Dabei verrechnet er Ansprüche auf Mietzahlung aus dem Mietvertrag über die Wohnung in der X-Straße.**
- **M verlangt die Auszahlung der vollständigen Kautions. Zu recht?**

Kautionsrückzahlung

- **M hat als Kaution vereinbarungsgemäß eine Bürgschaft der D-Bank gegeben. Der Mietvertrag endet am 31.12.2017. In seiner Aufforderung an die D-Bank zur Auszahlung der Bürgschaftssumme verweist V auf offene Mieten. Nachdem die D-Bank ausgezahlt hat, erteilt V dem M eine Abrechnung, in der er die erhaltene Summe mit Schadensersatzansprüchen gegen M verrechnet.**
- **Kann M diesem Vorgehen widersprechen?**

Kautionsrückzahlung

M hat als Kaution vereinbarungsgemäß eine Bürgschaft der D-Bank gegeben. Der Mietvertrag endet am 31.12. Daraufhin hat sich V von der D-Bank die Bürgschaftssumme auszahlen lassen.

**M verlangt die insolvenzfeste Anlage des Betrages bis zur Abrechnung über die Kaution.
Zu recht?**

Kautionsrückzahlung

**AG Dortmund v. 13.3.2018 - 425 C 5350/17,
WuM 2018, 204 = ZMR 2018, 598**