

Mietsachen

Wetekamp

5., neu bearbeitete Auflage 2023
ISBN 978-3-406-64932-5
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Soweit die Bank im Zusammenhang mit der Kautionsanlage eine Provision bezahlt, steht diese dem Vermieter zu, da es sich hier nicht um Zinsen handelt.

4. Abrechnung der Zinsen

Nach § 551 Abs. 3 Satz 4 BGB erhöhen die Zinsen die Sicherheit. Sie werden erst zusammen mit der Kautionsanlage fällig. Eine frühere Auszahlung kann der Mieter nicht verlangen. Bei **Fälligkeit der Kautionsanlage** hat der Vermieter auch über die Zinsen abzurechnen. Er hat die Zinshöhe gegebenenfalls mit Hilfe des Kreditinstituts zu ermitteln und die sich so ergebenden Zinsbeträge in der Abrechnung auszuweisen. Zinseszinsen stehen dem Mieter zu. Das Zinseszinsverbot des § 248 Abs. 1 BGB gilt wegen § 248 Abs. 2 BGB nicht. **47**

5. Mietkaution und Zinsabschlagssteuer

Die Neuregelung der Zinsbesteuerung wurde in Form eines pauschalen Zinsabschlages mit dem 1.1.1993 vorgenommen. Die einbehaltenen Zinsbeträge sind durch das Kreditinstitut unmittelbar an das Finanzamt abzuführen. Um in den Genuss der gesetzlich vorgesehenen Freibeträge zu kommen, muss gegenüber dem kontoführenden Kreditinstitut eine Freistellungserklärung abgegeben werden. Bis zur Höhe des Freibetrages werden die Zinsen dann voll ausbezahlt. Voraussetzung für die Befreiung vom Zinsabschlag ist, dass der Kontoinhaber identisch mit dem Gläubiger gegenüber dem Kreditinstitut sein muss. Bei Kautionsanlage ist jedoch häufig Kontoinhaber der Vermieter, die Zinsen stehen jedoch nach § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB dem Mieter zu. Außerdem ist die Eigenschaft des Kautionskontos als **Treuhandkonto** der Bank oft nicht ohne weiteres ersichtlich. Für die Versteuerung der Zinsen ist maßgebend das Schreiben des Bundesministers der Finanzen vom 9.5.1994.⁴² Dieses Schreiben tritt an Stelle des vorausgehenden Schreibens des Bundesministers der Finanzen vom 26.10.1992.⁴³ In dem Schreiben vom 9.5.1994 heißt es:

„Werden die Mietkautionen mehrerer Mieter auf demselben Konto angelegt, ist der Vermieter als Vermögensverwalter im Sinne der Abgabenordnung verpflichtet, gegenüber dem für ihn zuständigen Finanzamt eine Erklärung zur einheitlichen und gesonderten Feststellung der **Einkünfte aus Kapitalvermögen** der Mieter (§ 180 Abgabenordnung) abzugeben. Sieht das Finanzamt nach § 180 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Abgabenordnung von einer einheitlichen und gesonderten Feststellung der Einkünfte ab, kann es dies gegenüber dem Vermieter durch negativen Feststellungsbescheid feststellen. In diesem Fall hat der Vermieter dem Mieter eine Ablichtung des Bescheids und der Steuerbescheinigung des Kreditinstituts zur Verfügung zu stellen sowie den anteiligen Kapitalertrag und **49**

⁴² IVB4-S 2252-276/94, NJW 1994, 2600.

⁴³ IVB4-S 2000-252/92, WuM 1993, 26.

den anteiligen Zinsabschlag mitzuteilen. Diese Unterlagen hat der Mieter seiner Einkommenssteuererklärung beizufügen.“

- 50 Legt der Vermieter für jeden Mieter ein eigenes Kautionskonto an, muss er dem jeweiligen Mieter die Bescheinigung über die **Zinsabschlagssteuer** aushändigen. Dies erscheint als der einfachere Weg. Um die steuerlichen Nachteile auszugleichen, empfiehlt Beuermann⁴⁴ eine höher verzinsliche Anlage der Kautionen, wobei die Zinsen dem Mieter zustehen.

6. „Andere Anlageform“

- 51 Nach § 551 Abs. 3 Satz 2 BGB können die Vertragsparteien eine andere Anlageform vereinbaren. Dies kann gegebenenfalls auch während des laufenden Mietverhältnisses nachträglich erfolgen. Auch in diesem Fall muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen. Die Erträge stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit. Andere Anlageformen sind nur solche, die grundsätzlich auch Erträge abwerfen können, so zB Zinsen oder Dividenden.⁴⁵ Damit scheidet die bloße Verwahrung der als **Sicherheit** überlassenen Geldsumme aus. Höhere Erträge einer erfolgten spekulativen Anlage der Kautions stehen nach § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB dem Mieter zu. Dieser trägt aber auch das Risiko, dass Erträge ausbleiben oder sogar ein Verlust des Kapitals selbst eintritt. Der Mieter geht also auch ein Verlustrisiko ein, in dem er sein Kapital „aufs Spiel setzt“. Für den Vermieter steht lediglich der Verlust der Sicherheit auf dem Spiel.
- 52 Die Regelung der „anderen Anlageform“, die mit Wirkung ab 1.9.2001 durch das Mietrechtsreformgesetz 2001 erfolgt ist, ist umstritten. Sie dürfte dem Grundgedanken einer Sicherheitsleistung als treuhänderischer Anlage widersprechen. Die Kautions darf **kein Spekulationsobjekt** sein.⁴⁶ Es macht auch einen Unterschied, ob der Vermieter seine Sicherheit verliert, was nicht bedeutet, dass auch ein etwaiger Anspruch gegen den Mieter, der durch die Kautions abgesichert worden ist, ebenfalls verloren ginge oder ob der Mieter sein Kapital verliert.⁴⁷
- 53 Ist die Vereinbarung über die Anlage der Kautions als „andere Anlageform“ nicht genau bestimmt, ist es Sache des Vermieters, über die **Werthaltigkeit einer Anlage** zu entscheiden. Soweit der Vermieter über bessere Kenntnisse als der Mieter über den Charakter der Geldanlage und deren spekulativen Gehalt verfügt, trägt er insoweit auch die Verantwortung für die Geldanlage. Zugunsten des Mieters muss über den Anspruch darauf, ob die Anlage der Kautions in der vorgesehenen Form tatsächlich erfolgt ist, hinaus auch ein Anspruch auf Auskunft über die

⁴⁴ GE 1992, 894.

⁴⁵ BT-Drs. 17/5663, 165.

⁴⁶ Drasdo NZM 2000, 1112.

⁴⁷ Langenberg NZM 2001, 70.

Entwicklung einer spekulativen Anlage angenommen werden. Nachdem die spekulative Anlage der Kautio ein zweiseitiges Rechtsgeschäft ist, benötigt der Vermieter zur kurzfristigen Auflösung der Kautionsanlage die Mitwirkung des Mieters. Aufgrund der vertraglichen Bindung ist er am einseitigen Handeln gehindert.

Spekulative Anlagen der Kautio durch vertragliche Formalklausel dürfte bereits an § 307 BGB scheitern. Auch, soweit die andere Anlage durch Individualvereinbarung erfolgt, setzt sich der Vermieter im Falle des schuldhaft risikoreichen Anlageverhaltens einem Anspruch des Mieters aus Pflichtverletzung des Mietvertrages aus. Der Vermieter trifft bei der Anlage einer Barkautio eine **Vermögensfürsorgeverpflichtung**.⁴⁸ 54

V. Behandlung der Kautio während des Mietverhältnisses

1. Ansprüche des Mieters während des Mietverhältnisses

a) Allgemeines

Während des Mietverhältnisses hat der Mieter einen aufschiebend bedingten Anspruch auf Rückzahlung der Kautio nebst Zinsen nach Vertragsende. Der Mieter ist während des Mietverhältnisses nicht berechtigt, mit seinem Rückzahlungsanspruch gegen Zahlungsansprüche des Vermieters aufzurechnen. Insbesondere darf er nicht die Zahlung der Miete unter Verweisung auf die Kautio einstellen.⁴⁹ 55

b) Ansprüche bei Vermögensverschlechterung des Vermieters

Nimmt der Mieter während des Mietverhältnisses eine Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Vermieters wahr, muss er nicht tatenlos zusehen, wie gegebenenfalls die Kautio durch den in Zahlungsschwierigkeiten geratenen Vermieter trotz der Sicherung durch § 551 Abs. 3 BGB in Anspruch genommen wird und dann bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr zur Verfügung steht. 56

Unter Anwendung des § 321 BGB („**Unsicherheitseinrede**“) bedeutet dies, dass der Mieter das Recht hat, vom Vermieter Sicherheit für den Anspruch auf Rückzahlung der Kautio zu verlangen.⁵⁰ Nach Auffassung von Derleder⁵¹ und Sternel⁵² hat der Mieter, der die **Kautio** noch nicht vollständig geleistet hat, bei Vermögensverschlechterung des Vermieters ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der Mietzahlungen. 57

⁴⁸ BayObLG NZM 1998, 228.

⁴⁹ AG Rastatt WuM 1989, 73.

⁵⁰ Emmerich/Sonnenschein BGB § 550b Rn. 7.

⁵¹ WuM 1986, 41.

⁵² Sternel MietR 3. Aufl., II Rn. 120.

Dies bedeutet, dass der Vermieter mit einer etwaigen Mietzinszahlungsklage nur Zug um Zug gegen Sicherheitsleistung für die vom Mieter gezahlte Kautionsrückzahlung durchdringt.⁵³ Dieses Zurückbehaltungsrecht soll der Mieter nach dieser Auffassung auch einem Anspruch des Vermieters auf Auffüllung einer teilweise während des Mietverhältnisses in Anspruch genommenen Kautionsrückzahlung entgegensetzen können.

- 58** Nach Auffassung des AG Itzehoe⁵⁴ kann der Mieter, falls der Vermieter sich weigert, Maßnahmen zur Sicherheit des Kautionsrückzahlungsanspruchs zu treffen, den Kautionsbetrag zurückverlangen. Gegebenenfalls müsse der Vermieter beweisen, dass sich seine **Vermögensverhältnisse** wieder gefestigt haben, in diesem Fall müsse der Mieter die Kautionsrückzahlung erneut leisten. Wird über das Vermögen des Vermieters die Zwangsverwaltung angeordnet, kann der Mieter die Übergabe der Kautionsrückzahlung an den Zwangsverwalter verlangen.⁵⁵
- 59** Man wird davon ausgehen müssen, dass dem Mieter im Falle der **Vermögensverschlechterung des Vermieters** jedenfalls ein **Mitverfügungsrecht** über die Kautionsrückzahlung eingeräumt wird, um ihn vor einseitigen nachteiligen Verfügungen des Vermieters zu schützen. Hinsichtlich des Zeitpunkts, zu dem eine kritische, nämlich ein Mitverfügungsrecht des Mieters auslösende Vermögensverschlechterung des Vermieters eingetreten ist, ist der Mieter beweispflichtig.

c) Ansprüche bei Veräußerung des Grundstücks

- 60** Veräußert der Vermieter während des Mietverhältnisses die Mietwohnung bzw. das Grundstück, bestimmen sich die Rechte und Pflichten nach § 566a BGB. Diese Vorschrift ist auch auf gewerbliche Mietverhältnisse anwendbar. Der Mieter hat gegen seinen früheren Vermieter, den Veräußerer der Wohnung, einen Anspruch auf Aushändigung der Kautionsrückzahlung an den Erwerber der Wohnung.⁵⁶ Sofern dem bisherigen Vermieter gegen den Mieter Ansprüche zustehen, die durch die Kautionsrückzahlung gesichert sind, besteht dieser Anspruch auf Aushändigung nur in Höhe der verbleibenden Sicherheit.
- 61** Der Erwerber selbst hat ebenfalls gegen den bisherigen Vermieter einen Anspruch auf Auszahlung einer vom Mieter der vermieteten Wohnung geleisteten **Kautionsrückzahlung**. Gegen diese Forderung ist eine Aufrechnung mit einem Anspruch auf Zahlung des Restkaufpreises nicht möglich.⁵⁷
- 62** Erlangt der Erwerber die Kautionsrückzahlung nicht vom Veräußerer, hat er keinen Anspruch gegen den Mieter auf erneute Leistung der Kautionsrückzahlung. Dies gilt

⁵³ Derleder WuM 1986, 41.

⁵⁴ WuM 1986, 63.

⁵⁵ LG Düsseldorf WuM 1992, 542.

⁵⁶ Emmerich/Sonnenschein BGB § 572 Rn. 3.

⁵⁷ OLG Frankfurt a. M. ZMR 1991, 340.

auch dann, wenn dem Veräußerer die Herausgabe der Kautions unmöglich geworden ist.⁵⁸ Ist allerdings an den Veräußerer die Kautions gar nicht geleistet worden, soll der **Leistungsanspruch** gegenüber dem Mieter entsprechend § 566a BGB auf den Erwerber übergehen.⁵⁹

Nachdem der Erwerber nach § 566a Satz 1 BGB in die Rechte und Pflichten eintritt, die durch die Leistung der Kautions begründet wurden, bedeutet dies, dass der Mieter die Kautions auch dann, wenn der Erwerber sie nicht erhalten hat bzw. eine Pflicht zur Rückgewähr übernommen hat, sie in jedem Fall vom Erwerber zurückverlangen kann. Den Erwerber trifft also eine Garantiehafung für die Rückzahlung der Kautions. Damit sollen Schwierigkeiten vermieden werden, die daraus entstehen, dass der Mieter seinen früheren Vermieter möglicherweise nicht mehr in Anspruch nehmen kann. Die Rückzahlungspflicht des Erwerbers erstreckt sich auch auf die Kautionszinsen im Falle der Barkautions. Die **Garantiehafung** gilt auch zu Lasten des Zwangsverwalters einer Mietwohnung, der die Kautions nicht vom Vermieter erhalten hat, § 152 Abs. 2 ZVG.⁶⁰

Nicht besteht eine **Garantiehafung** des Erwerbers, wenn der Erwerb des Grundstücks erst nach der Beendigung des Mietverhältnisses und dem Auszug des Mieters stattfindet. Der neue Eigentümer tritt hier nicht in die Rechte und Pflichten aus dem beendeten Mietverhältnis ein.⁶¹

Nachdem eine Überleitungsvorschrift zu der durch das Mietrechtsreformgesetz 2001 mit Wirkung ab 1.9.2001 eingeführten Vorschrift fehlt, stellt sich die Frage, inwieweit die Garantiehafung des Erwerbers **Rückwirkung** auf eine Zeit vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes haben kann. Nach richtiger Auffassung des AG Lichtenberg⁶² kann § 566a BGB hinsichtlich der Haftung des Erwerbers für die vom Veräußerer geleistete Mietkautions nicht auf einen vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes gekündigten Mietvertrag angewendet werden. Dies folgt aus den Grundsätzen des Vertrauensschutzes und der Rechtssicherheit. Auch soll die Vorschrift auf Veräußerungsgeschäfte, die vor dem 1.9.2001 abgeschlossen worden sind, keine Anwendung finden.⁶³

Da Eintritt in die Rechte und Pflichten umfassende **Gesamtrechtsnachfolge** bedeutet, ist damit auch ein gesetzlicher Kontoinhaberwechsel hinsichtlich des vom früheren Vermieter angelegten Mietkautionskontos verbunden. Unter Umsetzung der Entscheidung des BGH⁶⁴ haftet nach § 566a Satz 2 BGB neben dem Erwerber der frühere Vermieter unein-

⁵⁸ Grüneberg/Weidenkaff BGB § 566a Rn. 4.

⁵⁹ LG Kiel NZM 2013, 231.

⁶⁰ BGH WuM 2005, 460.

⁶¹ BGH NZM 2007, 441.

⁶² NZM 2002, 385.

⁶³ BGH WuM 2005, 460, Rn. 67.

⁶⁴ BGHZ 141, 166.

geschränkt fort, allerdings nur in Form einer **subsidiären Haftung**. Dies bedeutet, dass der Mieter zunächst den Erwerber in Anspruch nehmen und gegen diesen gegebenenfalls auch gerichtlich vorgehen muss. Erst wenn dieses Vorgehen nicht erfolgreich ist, kann der frühere Vermieter in Anspruch genommen werden.

2. Ansprüche des Vermieters während des bestehenden Mietverhältnisses

- 67** Während des bestehenden Mietverhältnisses kann der Vermieter sich mangels abweichender vertraglicher Vereinbarung wegen eigener Forderungen aus der Kautions im Wege der **Aufrechnung** befriedigen. Nach herrschender Meinung ist dies aber nur dann zulässig, wenn es sich um rechtskräftige, unstreitige oder offensichtlich begründete Forderungen des Vermieters handelt.⁶⁵ Die Aufrechnung mit einer bestrittenen Forderung ist deshalb nicht zulässig, weil dem die Kautionsabrede im Zweifel entgegensteht.⁶⁶
- 68** Weiter kann der Vermieter die Auffüllung der ganz oder teilweise verbrauchten Kautions verlangen, damit sie wieder in voller Höhe zur Verfügung steht.⁶⁷

VI. Die Mietkaution nach Beendigung des Mietverhältnisses

1. Rechte des Mieters

- 69** Nach Beendigung des Mietverhältnisses erhält der Mieter den Anspruch auf Rückzahlung einer Barkautions. Ist die Kautions als **Bürgschaft** geleistet, erhält der Mieter den Anspruch auf Rückgabe der Bürgschafts-urkunde an den Bürgen, ist sie in Form der Verpfändung eines Sparbuchs an den Vermieter geleistet, den Anspruch auf Herausgabe des Sparbuchs mit der Erklärung des Vermieters, dass auf das Pfandrecht an dem Sparbuch verzichtet werde.⁶⁸
- 70** Der Anspruch des Mieters auf **Rückzahlung der Kautions** kann in der Regel nicht unmittelbar nach Beendigung des Mietverhältnisses geltend gemacht werden. Etwas anderes gilt bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung oder dann, wenn offenkundig ist oder der Vermieter bestätigt, dass ihm keinerlei Ansprüche aus dem Mietverhältnis mehr zustehen. Ist dies nicht der Fall, muss dem Vermieter eine Prüfungs- und Überlegungspflicht eingeräumt werden.

⁶⁵ BGH NZM 2014, 551; LG Mannheim WuM 1996, 269; AG Wiesbaden WuM 1999, 397.

⁶⁶ Grüneberg/Weidenkaff Vor BGB § 535 Rn. 122.

⁶⁷ Grüneberg/Weidenkaff Vor BGB § 535 Rn. 123 verlangt insoweit eine besondere Vereinbarung.

⁶⁸ LG Berlin NZM 1999, 1095.

Fraglich ist, ob der Mieter die Rückzahlung eines vom Vermieter offensichtlich nicht benötigten Kautionssteilbetrages schon vor Ablauf der Überlegungsfrist verlangen kann, wenn der Mieter das Geld zur Anmietung von Ersatzräumen dringend benötigt.⁶⁹ Dem Problem dürfte keine größere praktische Bedeutung zukommen, da dann, wenn der Vermieter den beanspruchten Kautionssteilbetrag nicht freiwillig zurückbezahlt, während des anschließenden Prozesses die Überlegungsfrist abgelaufen sein dürfte. **71**

Macht der Vermieter innerhalb der ihm zuzubilligenden Überlegungsfrist keine substantiierten Forderungen gegen den Mieter geltend und verzögert die Abrechnung der Kaution, wird der Anspruch des Mieters auf **Rückzahlung der Kaution** fällig. Er kann auch gegenüber Forderungen des Vermieters die Aufrechnung mit dem gezahlten Kautionsbetrag erklären. Dies gilt auch dann, wenn im Mietvertrag ein Aufrechnungsverbot vereinbart worden war.⁷⁰ **72**

Zwar verjähren **Ersatzansprüche** des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der vermieteten Sache in sechs Monaten nach Rückgabe der Mieträume gemäß § 548 BGB, doch kann damit lediglich Klageansprüchen des Vermieters die Einrede der Verjährung entgegengesetzt werden. Nicht ausgeschlossen ist die Aufrechnung mit entsprechenden Schadensersatzforderungen des Vermieters gegenüber dem Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters. Die Aufrechnung ist auch mit nach § 548 BGB verjährten Forderungen möglich, wenn der Vermieter die Kaution nicht innerhalb von sechs Monaten seit Beendigung des Mietverhältnisses abrechnet.⁷¹ **73**

Verzögert der Vermieter allerdings die Abrechnung der Kaution unangemessen, kann das Recht des Vermieters zur Aufrechnung gegenüber dem Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters auf jeden Fall verloren gehen. Dies kann zB dann gelten, wenn über dem Ablauf der Verjährungsfrist hinaus ein Zeitraum von mehr als einem Jahr verstrichen ist und ein Grund für die Nichtabrechnung der Kaution nicht ersichtlich ist.⁷² Andererseits soll auch der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters nach Ablauf von drei Jahren nach dem Auszug und der Einstellung von Auseinandersetzungen verirken.⁷³ **74**

2. Rechte und Pflichten des Vermieters

a) Abrechnungspflicht des Vermieters

Nachdem die Kaution eine treuhänderische Leistung des Mieters darstellt, ist nach Beendigung des Mietverhältnisses Rechnungslegung durch **75**

⁶⁹ So Schopp ZMR 1969, 2.

⁷⁰ LG Mannheim WuM 1974, 202.

⁷¹ BGH WuM 1987, 310.

⁷² BGH WuM 1987, 310.

⁷³ AG Wiesbaden NZM 2005, 378.

den Vermieter erforderlich. Entsprechend der Sicherungsabrede dient die Kautions zur Sicherung von Ansprüchen des Vermieters zB auf **Schadensersatz** aus Forderungen wegen Beschädigungen oder nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen, aus Mietzahlungsansprüchen oder Ansprüchen aus Nebenkostenabrechnungen.

- 76 Hier steht sich das Interesse des Mieters, möglichst bald über die Kautions verfügen zu können und das Interesse des Vermieters, zur Prüfung seiner Ansprüche eine gewisse Zeit zur Verfügung zu haben, gegenüber. Hinsichtlich von Forderungen des Vermieters, die nicht aus dem Mietverhältnis stammen, ist ein **stillschweigendes Aufrechnungsverbot** anzunehmen.⁷⁴

b) Prüfungs- und Überlegungsfrist

- 77 Die Frage, welche Prüfungs- und Überlegungsfrist dem Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses hinsichtlich der Prüfung seiner Ansprüche zusteht, ist nicht unstrittig. Es wurde vertreten, dass zwei Monate als Prüfungsfrist ausreichend seien,⁷⁵ wobei die Höhe der Vermieteransprüche gegebenenfalls durch Schätzung zu ermitteln wäre. Weiter wurde eine Frist von drei Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses vertreten.⁷⁶ Nach mittlerweile herrschender Meinung steht dem Vermieter mangels anderweitig vertraglicher Vereinbarung eine Frist von sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses als Prüfungs- und Überlegungsfrist zu.⁷⁷ Nach BGH⁷⁸ ist ein Anspruch des Mieters auf Rückgabe der Mietsicherheit erst nach Ablauf einer angemessenen Überlegungsfrist gegeben, wenn dem Vermieter keine Forderungen mehr zustehen.
- 78 Ist im Mietvertrag die Kautionsabrechnung innerhalb einer bestimmten Frist, die unter sechs Monaten liegt, vereinbart, ist der Vermieter hieran natürlich gebunden.⁷⁹ Die formularvertragliche Vereinbarung einer längeren Abrechnungsfrist dürfte gegen § 307 BGB verstoßen.

c) Ablauf und Überschreitung der Prüfungsfrist

- 79 Überschreitet der Vermieter die Prüfungs- und Überlegungsfrist, so wird der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters fällig und kann gegebenenfalls klageweise geltend gemacht werden. Der Vermieter kann dann im Wege der Aufrechnung oder Widerklage seine Forderungen einbringen.

⁷⁴ BGH NZM 2012, 676.

⁷⁵ AG Dortmund WuM 1981, 235; LG Köln WuM 1978, 105.

⁷⁶ LG Bad Kreuznach WuM 1981, 235; LG Köln WuM 1984, 109.

⁷⁷ LG Saarbrücken WuM 1979, 140; AG Kulmbach WuM 1983, 54; AG Neunkirchen NZM 2001, 192.

⁷⁸ BGH WuM 2016, 620.

⁷⁹ LG Berlin GE 1997, 1027.