

Rückzahlung der Kaution wird fällig, wenn Abrechnungsreife eingetreten ist

der Anspruch eines Mieters auf Rückzahlung der Kaution wird erst fällig, wenn Abrechnungsreife eingetreten ist. Abrechnungsreife tritt ein, wenn der Vermieter eine angemessene Zeit zur Prüfung und Entscheidung hatte, ob und inwieweit er die Kaution in Anspruch nehmen will. Eine starre Frist besteht hierfür nicht, stellte das Amtsgericht Hamburg im Januar 2021 klar.

Das Mietverhältnis wurde zum 31.05.2018 beendet. An diesem Tag erfolgte auch die Übergabe der Mietwohnung an den Vermieter.

Mit Schreiben vom 16.11.2018 hatte der Rechtsanwalt des Mieters den Vermieter zur Kautionsabrechnung und -rückzahlung aufgefordert. Gleichzeitig verlangte er Zahlung der außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 255,85 €. Der Mieter erhielt dann die Kautionsabrechnung per E-Mail vom 22.11.2018. Das Kautionsguthaben wurde ihm unter Einbehalt von 150,- € für die Betriebskosten 2018 ausbezahlt. Einen Ausgleich der Rechtsanwaltskosten verweigerte der Vermieter.

Der Mieter reichte Klage ein. Der Mieter behauptete, bei Übergabe der Mietwohnung sei vereinbart worden, dass die Kaution binnen eines Monats nach Rückgabe der Wohnung abgerechnet und das Guthaben an den Mieter ausgezahlt werde. Bereits per E-Mail vom 10.08.2018 habe der Mieter den Vermieter aufgefordert, die Kaution abzurechnen und das Guthaben an ihn zu überweisen.

Das AG Hamburg entschied, dass der Mieter den erforderlichen Beweis für die Behauptung, der Vermieter habe sich zur Rückzahlung der Kaution binnen eines Monats nach Auszug verpflichtet, nicht erbracht hatte. Die von ihm benannte Zeugin hat seine Behauptung nicht bestätigt. Mangels wirksamer Vereinbarung zwischen den Parteien richtet sich die Fälligkeit einer Kautionsrückzahlung nach den allgemeinen Regeln. Der Anspruch auf Rückzahlung wird erst fällig, wenn Abrechnungsreife eingetreten ist. Das ist der Fall, wenn der Vermieter eine nach den Umständen des Einzelfalles angemessene Zeit zur Prüfung und Entscheidung hatte, ob und inwieweit er die Kaution für seine eigenen Forderungen gegen den Mieter in Anspruch nehmen will. Eine starre Frist besteht hierfür nicht.

Deshalb war zunächst eine Mahnung des Mieters erforderlich. Die E-Mail des Mieters enthielt jedoch keine Aufforderung zur Abrechnung über die Kaution. Vielmehr forderte der Mieter den Vermieter darin unmittelbar dazu auf, die Kaution innerhalb der nächsten 14 Tage auf sein Konto zu überweisen. Mangels Abrechnungsreife war der Rückzahlungsanspruch des Mieters zu diesem Zeitpunkt aber noch gar nicht fällig. Es hätte also zunächst eine Aufforderung zur Abrechnung durch den Mieter erfolgen müssen (AG Hamburg, Urteil v. 07.01.21, Az. 40a C 106/19).