



Nr. 9 vom 01.03.2017



www.muenchenweit.de

in Kooperation mit



HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde zum Thema:

Abwohnen der Mietkaution

Ich bin Eigentümerin einer 2-Zimmer-Wohnung. Mein Mieter hat am 20.10.2016 die Wohnung zum 31.01.2017 gekündigt. Im Dezember 2016 und im Januar 2017 hat mein Mieter keine Miete mehr bezahlt, sondern mich aufgefordert, diese von der Mietkaution abzuziehen. Muss ich das akzeptieren?



RAin Anna-Lena
Kretschmer-Tonke
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Nein, das müssen Sie nicht akzeptieren. Das sogenannte „Abwohnen“ der Mietkaution ist unzulässig, wie das Amtsgericht München erst wieder mit Urteil vom 05.04.2016, Aktenzeichen: 432 C 1707/16 bestätigt hat. Solange das Mietverhältnis besteht, kann ein Mieter seine Kautionsrückzahlung nicht zurückfordern und auch nicht mit fälligen Mietzahlungen verrechnen. Das Verhalten Ihres Mieters verstößt gegen die Sicherungsabrede im Mietvertrag und sei aus diesem Grund treuwidrig, so das Gericht. Andernfalls könne ein Mieter die Mietzahlungen stets vor Ablauf des Mietverhältnisses einstellen und bei der Geltendmachung der Mietrückstände durch den Vermieter mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch aufrechnen.

Dies würde jedoch den Sicherungszweck der Mietkaution aushebeln. Diese soll nicht die letzten Mietzahlungen sichern, sondern Ansprüche des Vermieters anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses – insbesondere Schadensersatz- und Nachzahlungsansprüche aus einer Betriebskostenabrechnung.

Experten-Rat: Ein Mieter, der seine Mietzahlungen am Ende des Mietverhältnisses einfach einstellt, läuft Gefahr, sehr schnell von seinem Vermieter verklagt zu werden. Bei Nichtzahlung der Miete muss der Vermieter diese noch nicht einmal anmahnen, sondern kann sofort klagen. Damit drohen dem Mieter nicht unerhebliche Mehrkosten – wie Anwalts- und Gerichtskosten, aber auch Verzugszinsen.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.**
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de

