

## **Thema: „Abwohnen“ der Kaution**

**Frau Müller aus Planegg fragt:  
Seitdem mein Mieter gekündigt hat, zahlt er keine  
Miete mehr. Als ich die Miete angemahnt habe,  
verwies er mich auf die Kaution. Ist das rechtens?**



**Birgit Noack,**  
**Rechtsanwältin**  
Rechtsabteilung  
HAUS + GRUND  
MÜNCHEN

Leider hält sich das Gerücht hartnäckig, dass der Mieter nach der Kündigung seines Mietverhältnisses keine Miete mehr zu zahlen braucht, der Vermieter hätte ja die Kaution, die der Mieter jetzt sozusagen abwohnen würde.

Wenn der Mieter keine Miete mehr bezahlt, nachdem er seine Wohnung gekündigt hat, handelt er vertragswidrig. Das „Abwohnen“ der Kaution ist unzulässig (Urteil des AG München vom 05.04.2016, 432 C 1707/16). Der Mieter ist nicht berechtigt, noch vor dem Ende des Mietverhältnisses die Mietzahlungen einzustellen, um auf diese Weise wirtschaftlich so zu stehen, als sei ihm die Kaution zurückgezahlt worden. Grundsätzlich ist der Mieter zur Zahlung der Miete bis zum Ablauf der dreimonatigen Kündigungsfrist verpflichtet. Mit der eigenmächtigen Vorgehensweise hebt der Mieter zu Lasten des Vermieters den Sicherungszweck der Kautionsvereinbarung aus. Er handelt somit treuwidrig. Der Vermieter kann gegen den säumigen Mieter einen gerichtlichen Mahnbescheid beantragen oder den Mieter beim Amtsgericht auf Zahlung verklagen. Außerdem reicht die Kaution in der Regel auch nicht aus, da die Kautionssumme nur drei Nettomieten umfasst und die Betriebskostenvorauszahlungen unberücksichtigt bleiben.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und 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 41-3 66  
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

