

25. Januar 2017

Kaution zum Ende des Mietverhältnisses „abwohnen“?

Oftmals stellt sich bei Beendigung des Mietverhältnisses die Frage, ob man die zu Beginn gezahlte Kaution mit den letzten Mietzahlungen verrechnen kann. Insbesondere, wenn zu befürchten ist, dass es bei der Rückzahlung der Kaution durch den Vermieter zu Problemen kommt.

Fallbeispiel:

Der Vermieter, mit dem Sie bereits während der gesamten Mietdauer kein gutes Verhältnis hatten, deutet an, dass er nach der Wohnungsübergabe die Kaution einbehalten werde, um Mängel in der Wohnung beseitigen zu lassen. Sie fürchten einen langen Rechtsstreit und zahlen in den letzten beiden Monaten keinen Mietzins mehr. Schließlich betrug die Kaution zwei Monatsmieten.

Die Kaution darf entgegen vielfach verbreiteter Meinung zum Mietende **nicht** abgewohnt werden. Dies widerspricht dem Sicherungszweck der Kautionsabrede im Mietvertrag. Der Mieter ist in aller Regel nicht berechtigt, noch vor dem Ende des Mietverhältnisses die Mietzahlungen einzustellen, um auf diese Weise wirtschaftlich so zu stehen, als sei ihm seine Kaution zurückgezahlt worden. Die Verpflichtung zur Zahlung der Miete endet grundsätzlich erst mit Beendigung des Mietvertrags und eine derart eigenmächtige Vorgehensweise des Mieters hebt zu Lasten des Vermieters den Sicherungszweck der Kautionsvereinbarung aus.

Die Lösung

Doch keine Regel ohne Ausnahme. Unter bestimmten Umständen ist es möglich, zum Mietende in Höhe der gezahlten Kaution zumindest ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete geltend zu machen. Der Bundesgerichtshof (BGH) stellte klar, dass dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht an der laufenden Miete bis zur Höhe des Kautionsbetrages nebst Zinsen zusteht, wenn der Vermieter die geleistete Kaution nicht von seinem Vermögen getrennt aufbewahrt (separates Kautionskonto) oder

dieses nicht auf Verlangen des Mieters nachweist.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Wir vertreten Mieter und Vermieter gleichermaßen. Haben Sie Ärger wegen nicht zurückgezahlter oder abgewohnter Kautions? Dann nehmen Sie einfach unsere kostenfreie Erstberatung in Anspruch. Wir helfen Ihnen gerne.

[Guido Lenné](#)

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.

Rechtsanwalt Lenné ist auch Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)

