

# Mieterverein zu Hamburg

## im Deutschen Mieterbund (DMB)

### 1) Beschluss: Kautio. Einbehalt. Betriebskostenabrechnung.

AG Ahrensburg, 46 C 943/06, Beschluss vom 5. Januar 2007, MieterJournal 2007, 48

#### Zum Sachverhalt:

Die Parteien haben nach beendetem Wohnraum-Mietverhältnis unter anderem über die Verpflichtung der Beklagten (Vermieter) zur Abrechnung über die Mietkaution gestritten. Die Beklagten haben von der Kautio eine Monatsmiete einbehalten.

#### Aus der Beschluss-Begründung:

Hier hatte die Klage Aussicht auf Erfolg. Zwar kann ein Vermieter auch nach Mietende einen Teil der Kautio wegen noch nicht abgerechneter Betriebskosten einbehalten. Zum Zeitpunkt der Abrechnung war das Mietverhältnis nach Vortrag beider Parteien (spätestens nämlich Ende Oktober 2005) knapp seit einem Jahr beendet, bei Einreichung der Klage 10 Monate. Das Gericht ist der Auffassung, dass die Beklagten hätten früher abrechnen können und müssen. Hier ist nicht auf § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB abzustellen; nach dieser Vorschrift ist die Abrechnung der Betriebskosten spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Der Abrechnungszeitraum endete hier spätestens mit Ablauf Oktober 2005, denn danach war das Mietverhältnis unstrittig spätestens beendet. Die Beklagten können nicht etwa auf das Ende des Kalenderjahres 2005 abstellen.

Außerdem bestimmt § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB lediglich, wann die Abrechnung der Betriebskosten spätestens fällig wird. Vorliegend geht es aber um die Abrechnung der Mietkaution. Und diese ist nach Mietende abzurechnen und zwar, sobald der Vermieter hierzu objektiv in der Lage ist. Es ist kein Grund ersichtlich, warum die Beklagten nicht schon früher über die Betriebskosten hätten abrechnen können. Der gewählte Zeitraum ist jedenfalls sehr lang. So konnten die Beklagten zwar noch wirksam bis 12 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses abrechnen, nicht aber ebenso lange Teile der Kautio zurückhalten. Die reine Bezugnahme auf die Fälligkeit des Anspruchs der Kläger auf Mitteilung der Betriebskostenabrechnung ist keine Begründung dafür, nicht zeitnah über die Kautio abzurechnen.

### 2) Urteil: Mietkaution. Einbehalt. Nebenkosten. Abrechnungsfrist.

AG Hamburg-Barmbek 813 b C 34/09, Urteil vom 12. November 2009

#### Zum Sachverhalt:

Nach beendetem Mietverhältnis verlangen die als Kläger als ehemalige Mieter der Beklagten die Rückzahlung ihrer restlichen Mietsicherheit.

#### Aus der Urteilsbegründung:

Die Kläger [haben] gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung eines restlichen Kautionsbetrages in Höhe von € 550,00 aus §§ 535, 241 Abs. 2 BGB i.V.m. § 12 des Mietvertrages. Nachdem der Mietvertrag zum 17.5.2008 beendet wurde, ist die erforderliche Abrechnungsfrist zwischenzeitlich verstrichen und der Rückgewähranspruch der Kläger fällig (zum Abrechnungszeitraum vgl. *Palandt/Weidenkaff*, BGB, § 535 Rdnr. 94).

>>>>>



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg  
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110  
8 79 79-0

Die Beklagte kann gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch der Kläger kein Zurückbehaltungsrecht wegen einer möglichen Nachforderung aus der von ihr bislang nicht erstellten Betriebskostenabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2008 geltend machen. Es ist bereits fraglich, ob der Beklagten ein solches Zurückbehaltungsrecht überhaupt noch zusteht: Zwar gehören zu den Ansprüchen des Vermieters, die durch die Kautionsrückzahlung gesichert werden, auch Nachforderungen auf die vom Mieter zu tragenden Betriebskosten. Deshalb darf der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Kautionsrückzahlung beziehungsweise einen angemessenen Teil davon bei noch ausstehender Nebenkostenabrechnung bis zum Ablauf der ihm zustehenden Abrechnungsfrist einbehalten, wenn eine Nachforderung zu erwarten ist (BGH NJW 2006, 1422 f., Hervorhebungen durch das erkennende Amtsgericht). Dem Vermieter steht indes ein Recht auf Einbehaltung der Kautionsrückzahlung nur bis zu der — in angemessener Frist erteilten — Betriebskostenabrechnung zu (vgl. BGH NJW 2006, 1422 f.).

Die Beklagte hat den Klägern zum Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung am 30.10.2009 nach wie vor eine Betriebskostenabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2008 nicht erteilt, obwohl das Mietverhältnis unstreitig bereits am 17.5.2008 beendet worden ist. Auch wenn der Vermieter gem. § 556 Abs. 3 S. 2 BGB die Betriebskostenabrechnung erst zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitteilen muss, so kann nicht davon gesprochen werden, dass eine solche Abrechnung zum Ende der gesetzlichen Frist noch „in angemessener Frist“ erteilt ist (vgl. hierzu *Sternel*, Mietrecht Rdnr. III 256, wonach das Zurückbehaltungsrecht auf Betriebskostennachforderungen, welche spätestens 3 Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode abgerechnet worden sind, beschränkt ist; offen gelassen von BGH NJW 2006, 1422 f.). Nachdem das Wirtschaftsjahr 2008 bereits längere Zeit abgelaufen ist und die entstandenen Betriebskosten feststehen, sind für das Gericht unter Berücksichtigung der dem Vermieter zustehenden angemessenen Prüf- und Überlegungsfrist keine Gründe ersichtlich, warum eine Abrechnung der Betriebskosten noch nicht erfolgt ist.

Dies kann im Ergebnis offen bleiben, da nach dem oben Gesagten ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der Kautionsrückzahlung wegen einer noch nicht erteilten Betriebskostenabrechnung nur hinsichtlich eines angemessenen Teils der Kautionsrückzahlung besteht, wenn eine Nachforderung zu erwarten ist (vgl. BGH NJW 2006, 1422 f. und die Darstellung bei Blank/Börstinghaus, *Miete*, 3. Aufl., § 551 Rdnr. 79). Die Beklagte hat aber trotz entsprechenden gerichtlichen Hinweises nicht zu der Angemessenheit des von ihr einbehaltenen Betrages, insbesondere nicht zu einer zu erwartenden Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung 2008 vorgetragen. Abzulehnen ist nach Auffassung des erkennenden Gerichts ein schematisches Zurückbehaltungsrecht in Höhe von 3 monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen\*.

Entscheidung Nr. 2) eingesandt von RAen Dr. Dammann und Kollegen

---

*\*für jeweils 1 Abrechnungsjahr, Anm. d. Red.*