

Zurückbehalt der Mietkaution bei zu erwartender Betriebskostennachzahlung

Zu Beginn eines Mietverhältnisses leistet der Mieter in der Regel eine Mietkaution. Diese ist nach Vertragsbeendigung zurückzugeben, sobald der Vermieter sie zur Sicherung seiner Ansprüche nicht mehr benötigt. In dem vom BGH zu entscheidenden Fall endete das Mietverhältnis zum 30.06.2003. Am 01.03.2004 rechnete der Vermieter die geleistete Kautionsnebst Zinsen ab und hielt einen Teilbetrag wegen einer zu erwartenden Betriebskostennachzahlung für das Vorjahr zurück.

Mit Urteil vom 18.01.2006 (AZ.: VIII ZR 71/05) hat der BGH die Zulässigkeit der Vorgehensweise des Vermieters bestätigt. Das Gericht führt hierzu aus, dass der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautions nicht bereits im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses fällig sei. Vielmehr sei dem Vermieter eine angemessene Frist einzuräumen, innerhalb dieser er sich entscheiden kann, ob und in welcher Weise er die Kautions zur Abdeckung seiner Ansprüche verwenden will: Wie lange diese Frist bemessen sei, hänge von den Umständen des jeweiligen Einzelfalles ab. Diese Frist kann mehr als 6 Monate betragen. Zu den durch die Kautions gesicherten Ansprüchen des Vermieters gehören auch Betriebskostennachzahlungen.

Ist eine solche Nachforderung zu erwarten, so darf der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses einen angemessenen Teil der Kautions bis zum Ablauf der ihm zustehenden Abrechnungsfrist einhalten. Die Betriebskostenabrechnung ist dem Mieter gemäß § 556 Abs. 3 BGB spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes zu erteilen. Endet das Mietverhältnis, wie hier innerhalb der laufenden

Abrechnungsperiode, so ist der Vermieter nicht zu einer vorzeitigen Teil-Abrechnung verpflichtet. Der BGH begründet dies auch damit, dass der Vermieter hierzu bereits wegen fehlender Daten von Versorgungsunternehmen in der Regel überhaupt nicht in der Lage dazu sei.