



## ANWALTSKANZLEI FÜR IMMOBILIENRECHT

### Zur Frist und Form einer Abrechnung über die Kautions eines Mieters

Zusammenfassung des Urteils des BGH vom 24.07.2019 zu dem Aktenzeichen VIII ZR 141/17

Am Ende eines Mietverhältnisses steht am Ende oft die Frage nach der Abrechnung über die Kautions. Soweit der Vermieter der Ansicht ist, noch Ansprüche gegen den Mieter zu haben, behält er oftmals einfach die Kautions ein, ohne mit dem Mieter hierzu zu korrespondieren.

In dem zu entscheidendem Fall hat der BGH entschieden, dass der Vermieter über die Kautions auch durch schlüssiges Verhalten abrechnen kann.

Das bedeutet, dass der BGH vom Vermieter keine entsprechenden „Abrechnungsschreiben“ an den Mieter verlangt. Vielmehr lässt es der BGH genügen, dass ein Vermieter, der meint einen Anspruch gegenüber dem Mieter zu haben, hierüber konkludent „abrechnet“ und lediglich die Differenz zwischen dem aus Sicht des Vermieters bestehendem Anspruch gegenüber dem Mieter und der Kautions geltend macht.

#### TIPP:

Ungeachtet dieser Rechtsprechung empfehle ich, dem Mieter ein Abrechnungsschreiben zur Kautions zukommen zu lassen. Denn unabhängig von der Entscheidung des BGH ist der Vermieter in der Beweispflicht, über die Kautions abgerechnet zu haben. Und ohne dem Mieter gegenüber erklärte Abrechnung befindet sich der Vermieter auch irgendwann mit der Abrechnung im Verzug und läuft Gefahr, etwaige gegnerischen Rechtsanwaltskosten zu tragen.

In dem zur Entscheidung stehenden Fall hat der BGH nochmals bestätigt, dass es keine allgemein bestimmbare Frist zur Abrechnung über die Kautions besteht und es insoweit auf den Einzelfall ankommt.

#### TIPP:

Sie sollten als Vermieter über die Kautions innerhalb von 6 Monaten ab Rückgabe der Mietsache abrechnen.

Für Sie ist die Anwaltskanzlei für Immobilienrecht der richtige und kompetente Ansprechpartner, wenn es um die Durchsetzung Ihrer Rechte bzw. der Abwehr unberechtigter Forderungen geht. Stets wird auch geprüft, ob in Ihrem konkreten Fall das vorstehende Urteil anwendbar ist oder ob die Details Ihres Falles zu einer anderen Rechtslage führen.

Der Autor dieses Artikels, Herr Dirk Salewski, ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ([www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de](http://www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de)). Er ist daneben Vorstandsmitglied des WEG Verein Interessenvertretung für Wohnungseigentümer e.V. ([www.weg-verein.de](http://www.weg-verein.de)).

#### Hinweis:

**Dieser Artikel ist ein kostenfreies, allgemeines und freibleibendes Angebot, deren Benutzung zwingend den Nutzungsbedingungen der Anwaltskanzlei für Immobilienrecht unterliegt, welche auf der Internetseite [www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de](http://www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de) im Bereich Service veröffentlicht sind. Jede Haftung für die Richtigkeit und Aktualität des Inhalt muss trotz der hohen Sorgfalt bei der Erstellung dieses Artikels, auch wegen dem ständigen Wandel der Rechtslage, ausdrücklich ausgeschlossen werden. Insbesondere soll er keine fachkundige Beratung durch einen Rechtsanwalt ersetzen!**

© RA Dirk Salewski, Kierspe, 09/2019