

Abwohnen der Kautiön

Oftmals ist umstritten, ob der Mieter zu Mietende die letzten Mieten mit Hinweis auf die erbrachte Kautiön nicht zahlen muss. Im vor kurzem vom Amtsgericht München entschiedenen Fall (432 C 1707/16) hatte der Mieter zum Ablauf des 31.11.2015 fristgerecht gekündigt. Er hatte zu Mietbeginn eine Kautiön gestellt. Die letzten beiden Mieten zahlte der Mieter nicht mehr und meinte, er könne mit dem Anspruch auf Rückzahlung der Kautiön aufrechnen. Der Klage des Vermieters auf Zahlung der beiden Mieten gab das Amtsgericht München mit rechtskräftigem Urteil vom 5.4.2016 Recht.

Das Gericht betonte, es handele sich um den Fall des mietrechtlich unzulässigen sogenannten Abwohnens der Kautiön. Denn ein Mieter sei nicht berechtigt, die Mietzahlungen vor dem Ende des Mietverhältnisses einzustellen und sich so wirtschaftlich so zu stellen, als sei ihm die Kautiön zurückgezahlt worden. Vielmehr ende die Pflicht zur Mietzahlung gemäß § 535 Abs. 2 BGB erst mit der Beendigung des Mietvertrags. Das Vorgehen des Mieters verstoße gegen die Sicherungsabrede des Mietvertrags und sei treuwidrig. Es hebele den Sicherungszweck der Kautiön aus, zumal dann, wenn der Vermieter wegen anderer Ansprüche, z.B. wegen Schäden an der Wohnung, möglicherweise die Kautiön in Anspruch nehmen müsse. Dies könne nicht hingenommen werden, so das Amtsgericht München.

Die Entscheidung liegt auf der Linie der ständigen Rechtsprechung. Sie verdient dennoch eine Erwähnung, da leider manche Mieter immer wieder den Versuch des „Abwohnens der Kautiön“ unternehmen.