

Bei streitigen Ansprüchen keine Verwertung der Mietkaution

Der Vermieter darf bei Streit um die Berechtigung seiner Gegenansprüche nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht einseitig Rückgriff aus der Kautions nehmen. In einem vom Landgericht Darmstadt unter dem Aktenzeichen 25 S 135/07 entschiedenen Fall hatte der Vermieter, obwohl seine Gegenansprüche hinsichtlich der Kautions des Mieters höchst streitig waren, einfach versucht, das Sparbuch des Mieters aufzulösen und seine vermeintlichen Ansprüche trotz des Widerspruchs des Mieters abzudecken. Vielfach geht der Streit nicht um die Kautions selbst, sondern um die angeblichen Gegenansprüche des Vermieters, mit denen dieser die Kautions verrechnet und häufig diese schlicht und einfach einbehält und seinem Vermögen zuführt. Dem hat jetzt das Landgericht Darmstadt einen Riegel vorgeschoben, in dem es feststellte, dass der Vermieter die auf einem Sparbuch hinterlegte Kautions nur von dort selbst abheben, d.h. einziehen darf, wenn er berechnete, verrechenbare Gegenforderungen hat. Wenn diese Ansprüche nicht unstrittig sind, muss er das Bestehen seiner Forderungen vorab auf dem Rechtsweg klären lassen. Für eine solche Klärung ist ein einstweiliges Verfügungsverfahren nicht geeignet, der Vermieter sei auf ein normales Klageverfahren zur Klärung seiner Ansprüche verwiesen. Die Mietkaution soll die Ansprüche des Vermieters lediglich sichern, ihm jedoch nicht die Möglichkeit geben, sich vor Austragung des Streites über bestehende Ansprüche vollständig zu befriedigen. Dagegen sei eine einstweilige Verfügung des Mieters zulässig, dem Vermieter die Verfügung über die Kautions zu untersagen. Es sei nämlich zu besorgen, dass durch eine Veränderung des bestehenden Zustandes das Recht des Mieters, seine Kautions später unbeschadet zurückzubekommen wesentlich erschwert wird. Denn auf dem Sparbuch sei die Kautions getrennt vom Vermögen des Vermieters gelagert und damit dem Zugriff etwaiger Gläubiger entzogen. Wenn der Vermieter trotz Widerspruchs des Mieters die Kautions vom Sparbuch abhebt und seinem Vermögen zuführt, so ist die Gefahr des Gläubigerzugriffs offenkundig. Ein einstweiliger Verfügungsantrag des Mieters gegen den Vermieter, wonach die Kautions bis zur Klärung der Berechtigung der Ansprüche des Vermieters in einem selbständigen Verfahren liegen bleiben müsse, hatte daher zu Recht Erfolg.