

IM Kaution 2 T 31/18

LG Krefeld

Beschluss

vom 27.12.2018

2 T 31/18

BGB §§ 387, 551; ZPO § 114

1. Die Klage des Mieters auf Kautionsrückzahlung ist nicht ohne Weiteres unbegründet, wenn der Vermieter einen Gegenanspruch behauptet; dieser Anspruch wird vielmehr inzidenter als Voraussetzung des Kautionsrückzahlungsanspruchs geprüft (entgegen AG Dortmund, IMR 2018, 191).*)

2. Der Mietkaution kommt auch nach Beendigung des Mietverhältnisses nur eine Sicherungsfunktion und nicht eine Befriedigungsfunktion zu; (nur) der Vermieter kann allerdings im Prozess die Aufrechnung erklären.*)

LG Krefeld, Beschluss vom 27.12.2018 - 2 T 31/18

In dem Beschwerdeverfahren

...

hat die 2. Zivilkammer des Landgerichts Krefeld durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht xxx als Einzelrichter am 27.12.2018

beschlossen:

Auf die Beschwerde der Klägerin wird der Prozesskostenhilfe zurückweisende Beschluss des Amtsgerichts Krefeld teilweise aufgehoben und der Klägerin ratenfreie Prozesskostenhilfe unter Beiordnung von Rechtsanwalt H... für ihren Hilfsantrag aus dem Schriftsatz vom 26.10.2018 bewilligt.

Im Übrigen wird die Beschwerde zurückgewiesen.

Gründe:

Die Beschwerde ist zulässig und teilweise begründet. Die Klage hat hinsichtlich des Hilfsantrags hinreichende Aussicht auf Erfolg im Sinne von § 114 ZPO.

Die Klägerin begehrt Prozesskostenhilfe für einen Anspruch auf Kautionsrückzahlung nach Beendigung eines zwischen dem Beklagten auf der einen Seite und der Klägerin sowie ihrem Mietmieter auf der anderen Seite bestehenden Mietverhältnisses. Zu Recht hat das Amtsgericht Prozesskostenhilfe für den Hauptantrag versagt, mit dem die Klägerin Rückzahlung der Kautions (nur) an sich verlangt, weil sie im Innenverhältnis der Mieter alleinberechtigt sei. Der Kautionsrückzahlungsanspruch steht vielmehr auch in diesem Fall im Außenverhältnis zum Vermieter beiden Mietern als Mitgläubigern zu, so dass die Klägerin nicht Zahlung an sich allein verlangen kann, sondern nur an sich und ihren Mitmieter zur gesamten Hand (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Auflage, § 551 Rdn. 103 m.w.N.).

Derartige begehrt die Klägerin mit ihrem Schriftsatz vom 26.10.2018 hilfsweise. Es ist nicht ersichtlich, wie das Amtsgericht zu seiner im Nichtabhilfebeschluss geäußerten Ansicht gelangen konnte, der Antrag sei nicht unter einer innerprozessualen Bedingung gestellt. Aus diesem Grund durfte Prozesskostenhilfe für den Hilfsantrag nicht versagt werden.

Der Hilfsantrag hat vielmehr allein deswegen Erfolgsaussicht im Sinne von § 114ZPO, weil das Prozesskostenhilfverfahren nicht dem Zweck dient, über zweifelhafte Rechtsfragen abschließend vorweg zu entscheiden, wenn es also angebracht ist, dass höhere Instanzen sich mit diesen Fragen befassen (vgl. Zöller, ZPO, 32. Auflage, § 114 Rdn. 21). So ist es vorliegend.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (vgl. BGH NJW 2016, 3231) ist der Kautionsrückzahlungsanspruch erst fällig, wenn feststeht, dass dem Vermieter keine Ansprüche mehr zustehen, wegen derer er sich befriedigen darf. Derartige Ansprüche stehen hier im Streit, der Beklagte hat vorprozessual gegenüber dem noch nicht erfüllten Kautionsrückzahlungsanspruch mit einer bestrittenen Schadensersatzforderung wegen angeblich von der Klägerin und ihrem Mitmieter beschädigten Parketts aufgerechnet. Ein Mieter darf nach Ansicht der Kammer auch in diesem Fall Kautionsrückzahlungsklage erheben. Er muss nicht vorher auf Feststellung des Nichtbestehens von Gegenforderungen klagen, er darf das Nichtbestehen des Gegenanspruchs als Voraussetzung der Fälligkeit des

Kautionsrückzahlungsanspruchs vielmehr im Verfahren auf Kautionsrückzahlung inzident klären lassen. Diese Frage ist allerdings (höchststrichterlich) ungeklärt und umstritten, das Amtsgericht Dortmund hat mit Urteil vom 13.03.2018 - 425 C 5350/17 die entsprechende Klage eines Mieters in vergleichbarer Konstellation als derzeit unbegründet abgewiesen.

Die für die Fälligkeit des Kautionsrückzahlungsanspruchs notwendigen Feststellungen können innerhalb der Kautionsrückzahlungsklage getroffen werden. Stellt sich der Gegenanspruch des Beklagten als unberechtigt heraus, ist die Klage begründet, weil der Kautionsrückzahlungsanspruch fällig ist. Ist der Gegenanspruch ganz oder teilweise berechtigt, ist der Kautionsrückzahlungsanspruch nicht fällig, weil feststeht, dass eine unbefriedigte Gegenforderung besteht. In dieser Situation kann nur der Beklagte als Vermieter aufrechnen, weil nur für ihn die Voraussetzungen des § 387 BGB (Fälligkeit des eigenen Anspruchs; Erfüllbarkeit des Gegenanspruchs) gegeben sind: Sein Schadensersatzanspruch ist fällig und der Kautionsrückzahlungsanspruch ist erfüllbar. Eine Aufrechnung der Klägerin als Mieterin würde hingegen daran scheitern, dass der Kautionsrückzahlungsanspruch nicht fällig ist. Erklärt der Beklagte die Aufrechnung, ist die Klage als endgültig unbegründet abzuweisen; erklärt der Beklagte die Aufrechnung nicht, ist sie derzeit unbegründet.

Allerdings ist die vorprozessual erklärte Aufrechnung des Beklagten unwirksam. Denn die Kautionsrückzahlung ist auch nach Vertragsende nur ein Sicherungsmittel, so dass ein Aufrechnungsverbot besteht. Zwar hat der Bundesgerichtshof (vgl. BGH NJW 2014, 2496) derartiges nur für den laufenden Mietvertrag entschieden; die Gründe, die der BGH angeführt hat, sind aber auch nach Vertragsende relevant (so überzeugend Amtsgericht Dortmund, a.a.O.). Danach soll der Mieter nämlich nicht das mit einer Aufrechnung verbundene Insolvenzrisiko des Vermieters tragen müssen. Die Frage, ob einer Kautionsrückzahlung nach Vertragsende nur eine Sicherungsfunktion oder auch eine Befriedigungsfunktion zukommt, die dem Beklagten eine Aufrechnung erlauben würde, ist jedoch umstritten (für eine Befriedigungsfunktion etwa LG Hamburg ZMR 2017, 164; dagegen etwa LG Berlin ZMR 2017, 730; s. auch die Nachweise bei Amtsgericht Dortmund, a.a.O.); auch zur endgültigen Klärung dieser Frage dient das Prozesskostenhilfverfahren nicht.

Im Prozess gilt das Befriedigungsverbot, aus dem ein Aufrechnungsverbot folgt, nach Ansicht der Kammer hingegen nicht. Denn es ist anerkannt, dass sich der Vermieter trotz eines grundsätzlichen Befriedigungsgebots jedenfalls wegen unstreitiger oder rechtskräftig festgestellter Ansprüche aus einer Mietsicherheit befriedigen darf. Wenn vorliegend der Schadensersatzanspruch des Beklagten schon für den Erfolg der Klage geprüft würde,

stünde dessen Bestehen bei Entscheidung über die Klage auf Kautionsrückzahlung fest. In erster Instanz ist eine solche Feststellung zwar noch nicht rechtskräftig, aber beide Ansprüche gelangen gegebenenfalls gemeinsam in die Berufungsinstanz und erlangen damit gemeinsam Rechtskraft. Bis zum Eintritt der Rechtskraft darf der Beklagte als Vermieter auf die Sicherheit noch nicht zugreifen, weil seine im Prozess erklärte Aufrechnung erst mit Rechtskraft wirksam wird.