

Ratgeber Mietrecht

Nachweispflichten des Mieters bei Kautionsrückzahlung nach Eigentümerwechsel

Autor: Volker Backs LL.M. - Rechtsanwalt, verfasst am 21.07.2010

Neuer Vermieter muß über Kautionsrückzahlung auch ohne Informationen zum Verbleib der Kautionsrückzahlung abrechnen (AG Dresden, (Teil-)Urteil vom 19.03.2010, Az. 141 C 7090/09)

Der in ein bestehendes Mietverhältnis eingetretene Vermieter einer Wohnung, welcher die Wohnung auf Grundlage eines notariellen Kaufvertrages erworben hat, ist auch dann zur Abrechnung und Auszahlung der Mietkaution nach Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, wenn er keine Informationen zum Verbleib der Kautionsrückzahlung vom Voreigentümer erhalten hat.

In dem vom Amtsgericht Dresden entschiedenen Fall (Az. 141 C 7090/09) verweigerte der Vermieter die Abrechnung und Rückzahlung der Kautionsrückzahlung mit der Begründung, dass er vom Voreigentümer keine Informationen zum Verbleib oder zur ggf. erfolgten Inanspruchnahme der Kautionsrückzahlung erhalten habe. Die Vorlage des Kontoauszuges des Mieters zum Nachweis der Einzahlung der vereinbarten Kautionsrückzahlung ließ er nicht ausreichen. Es könne - so der Vermieter - möglich sein, dass die Kautionsrückzahlung wieder zurückgebucht worden sei. Auch könne die Kautionsrückzahlung ja bis zum Nutzen- und Lastenübergang verrechnet und somit aufgebraucht worden sein. Hierfür treffe den Mieter nach Ansicht des Vermieters die Beweislast.

Der Mieter klagte auf Abrechnung und Zahlung und bekam Recht. Das Gericht führte aus, dass der Mieter substantiiert unter Vorlage der Überweisungsträger dargelegt habe, die Kautionsrückzahlung erbracht zu haben und die bloße Behauptung des Vermieters diese könne auch an den Mieter zurückgebucht oder aufgebraucht worden sein, eine unsubstantiierte Behauptung ins Blaue hinein sei, welche keine Berücksichtigung finden könne.

BSK Rechtsanwälte
Josephine Didt
Rechtsanwältin
im Juli 2010

Autor:
Volker Backs LL.M. - Rechtsanwalt, Hospitalstrasse 12, 01097 Dresden, Deutschland
Telefon: 0351 898 52 0, Telefax: 0351 898 52 25, E-Mail: backs@fachanwaeltle-in-dresden.de

Quelle:
<http://www.experten-branchenbuch.de/ratgeber/nachweispflichten-des-mieters-bei-kautionsrueckzahlung-nach-eigentuemerverwechsel>