

Mietkaution – Aufrechnung nach Verjährung?

Mietkaution – Anspruch auf Rückgabe

Nach Ansicht des BGH wird der Anspruch auf Rückgabe der Mietkaution erst fällig, wenn eine angemessene Überlegungsfrist abgelaufen ist und dem Vermieter keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen. [\[Fußnote 1\]](#) Bei Fälligkeit des Anspruchs auf Rückgabe kann es aus dem Mietverhältnis bereits verjährte Forderungen geben. [\[Fußnote 2\]](#) Maßgebend für die Frage, ob sich der Vermieter nach Eintritt der Verjährung noch aus der Sicherheit befriedigen kann, ist [§ 216 Abs. 1 bzw. Abs. 3 BGB](#).

Aufrechnung einer verjährten Forderung mit der Mietkaution

Der BGH hat sich bereits in seiner [Entscheidung vom 20.07.2016 \(VIII ZR 263/14\)](#) mit dieser Frage beschäftigt und entschieden:

Der Vermieter kann sich wegen einer bereits verjährten Forderungen aus der Mietkaution befriedigen, sofern es sich bei der verjährten Forderungen nicht um eine wiederkehrende Leistung handelt (§ 216 Abs. 1 i.V.m. § 216 Abs. 3 BGB).

Betriebskostennachforderungen aus der Jahresabrechnung des Vermieters sind wiederkehrende Leistungen im Sinne des § 216 Abs. 3 BGB, deshalb ist es dem Vermieter verwehrt, sich deswegen aus der Mietsicherheit zu befriedigen. [\[Fußnote 3\]](#)



Mietkaution – was kann gegen den Rückzahlungsanspruch aufgerechnet werden? – Bildquelle: pixaby.com

Begründung zur Aufrechenbarkeit gegenüber der Mietkaution bei verjährten Forderungen

Gemäß § 216 Abs. 1 hindert die Verjährung eines Anspruchs, für den ein Pfandrecht bestellt ist (=Kautio), den Gläubiger nicht, seine Befriedigung aus dem belasteten Gegenstand zu suchen. Dieses Verwertungsrecht besteht allerdings nicht uneingeschränkt. [\[Fußnote 4\]](#)

§ 216 Abs. 1 BGB findet nach § 216 Abs. 3 BGB keine Anwendung auf die Verjährung von Zinsen und andere wiederkehrende Leistungen. [\[Fußnote 5\]](#)

Wiederkehrende Leistungen sind solche, die nach Gesetz oder

Parteivereinbarung zu von vorneherein bestimmten regelmäßig wiederkehrenden Terminen erbracht werden müssen. Ob die Leistungen in der immer gleichen Summe erbracht wird, ist für die Beurteilung ohne Bedeutung; der zu zahlende Betrag kann schwanken oder auch zu manchen Terminen ganz ausbleiben. [\[Fußnote 6\]](#)

Betriebskostennachzahlungen des Mieters verlieren den Charakter als wiederkehrende Leistungen nicht dadurch, dass sie als Saldo einer Betriebskostenjahresabrechnung verlangt werden, weil der Vermieter über Betriebskosten jährlich abzurechnen hat. Damit können Nachforderungen zu Gunsten des Vermieters zwar in der Höhe schwanken, aber sie bleiben regelmäßig. [\[Fußnote 7\]](#)

Fazit zur Verrechnung bereits verjährten Forderungen des Vermieters mit der Mietsicherheit

Der Vermieter ist berechtigt, verjährte Forderungen mit dem Anspruch auf Rückerstattung der Kautions durch den Mieter zu verrechnen, es sei denn, bei der verjährten Forderung handelt es sich um eine wiederkehrende Leistung.

Verjährte Schadenersatzansprüche und andere nicht wiederkehrende Leistungen aus dem Mietverhältnis darf der Vermieter hingegen mit der Kautions verrechnen.

[\[Fußnote 1\]](#) BGH, VIII ZR 263/14, Leitsatz

[\[Fußnote 2\]](#) So verjähren Schadenersatzansprüche regelmäßig sechs Monate nach Rückgabe der Mietsache. [Vgl. hierzu z.B. die Entscheidung 08.11.2017.](#)

[\[Fußnote 3\]](#) BGH, a.a.0., Leitsatz.

[\[Fußnote 4\]](#) BGH, a.a.0., Rz 15.

[\[Fußnote 5\]](#) BGH, a.a.0.

[\[Fußnote 6\]](#) BGH, a.a.0., Rz. 16.

[\[Fußnote 7\]](#) BGH, a.a.0., Rz. 18, 19.

Kautionsrückzahlung

Kautionsrückzahlung – Wann und Wie?

Ist in einem Wohnraummietvertrag eine Mietsicherheit (Kaution) vereinbart, stellt sich bei Vertragsende die Frage, wann die Kaution zurückzugeben ist und mit welchen Ansprüchen der Vermieter aufrechnen kann.

Die Frage, mit welchen Ansprüchen der Vermieter aufrechnen darf, wird kontrovers diskutiert. Die (bisher) immer stärker werdende Meinung vertritt die Auffassung, dass der Vermieter nur bei unstrittigen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen aufrechnen darf. [\[Fußnote 1\]](#)

Kautionsrückzahlung – Fälligkeit und Aufrechnung

Mit seiner Entscheidung vom 24.07.2019 (VIII ZR 141/17) urteilt der BGH [\[Fußnote 2\]](#):

a) Ist dem Vermieter in einem Wohnraummietverhältnis eine Mietsicherheit gewährt worden, hat sich der Vermieter nach dem Ende des Mietverhältnisses innerhalb angemessener, nicht allgemein bestimmbarer Frist gegenüber dem Mieter zu erklären, ob und (gegebenenfalls) welche aus dem beendeten Mietverhältnis stammenden Ansprüche er gegen diesen erhebt. Mit einer solchen Erklärung wird die Mietsicherheit abgerechnet, da der Vermieter damit deutlich macht, ob und (gegebenenfalls) in Bezug auf welche Forderungen er ein Verwertungsinteresse an der gewährten Mietsicherheit hat.

b) Eine als Mietsicherheit gewährte Barkautionszahlung kann auch durch schlüssiges Verhalten, etwa durch eine vom Vermieter erklärte Aufrechnung oder durch Klageerhebung abgerechnet werden. Hiermit bringt der Vermieter, der einen Vorbehalt, weitere Ansprüche geltend zu machen, nicht erklärt hat – gleichermaßen wie bei einer den Vorgaben des § 259 BGB genügenden Abrechnung – für den Mieter erkennbar zum Ausdruck, dass sich sein Verwertungsinteresse auf die in der Forderungsaufstellung bezeichneten beziehungsweise aufgerechneten oder klageweise geltend gemachten Forderungen beschränkt.

c) Eine gewährte Barkautionszahlung wird mit dem Zugang der Abrechnung beim Mieter zur Rückzahlung fällig. Denn nach erfolgter Abrechnung kann sich der Vermieter – ohne weitere Schritte ergreifen zu müssen – wegen seiner nunmehr bestimmten und bezifferten Ansprüche aus der Barkautionszahlung befriedigen. Dies gilt auch für streitige Forderungen des Vermieters.

d) Macht der Vermieter nach Abrechnung von seiner Verwertungsbefugnis keinen Gebrauch, kann der Mieter seinerseits mit dem fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch gegen vom Vermieter erhobene Forderungen aufrechnen.

Gründe der Entscheidung zur Kautionsrückzahlung

Der Senat bestätigt seine bisherige Rechtsprechung zum Zeitpunkt der Fälligkeit Abrechnung. Danach hat der Vermieter innerhalb **angemessener Frist** nach Vertragsende abzurechnen. Der bisher überwiegend vertretene Auffassung, dass innerhalb von sechs Monaten abzurechnen ist, erteilt der Senat (erneut) eine Absage, indem er darauf hinweist, dass die angemessene Frist nicht allgemein bestimmbar ist. [\[Fußnote 3\]](#)

Die Abrechnung der Kaution kann ausdrücklich oder konkludent erfolgen. [\[Fußnote 4\]](#) Üblicherweise rechnet der Vermieter die Kaution ausdrücklich ab. Er stellt die im Einzelnen bezeichneten Forderungen der Kaution gegenüber.

Mit dem Zugang der Abrechnung beim Mieter ist die Barkaution zur Rückzahlung fällig.

Beim Ende des Mietverhältnisses darf der Vermieter sich wegen den bestimmten und bezifferten Ansprüchen aus der Mietkaution befriedigen (z. B. durch Aufrechnung). [\[Fußnote 5\]](#) Das gilt auch für streitige Forderungen [\[Fußnote 6\]](#), weil das dem beiderseitigen Interesse von Vermieter und Mieter entspricht. Die Vertragspartner wollen das beendete Mietverhältnis so schnell wie möglich zum Abschluss bringen. [\[Fußnote 7\]](#)

Fazit zum Anspruch auf Kautionsrückzahlung

Der Vermieter hat nach Vertragsende innerhalb angemessener Zeit über die Kaution abzurechnen. Die »angemessene« Frist kann nicht allgemein bestimmt werden.

Der Vermieter darf bei Vertragsende auch mit strittigen Forderungen aufrechnen.

Grundsätzlich kann die Mietkaution auch durch schlüssiges Verhalten abgerechnet werden.

Der Anspruch auf Kautionsrückzahlung wird mit dem Zugang der Abrechnung beim Mieter fällig.

[\[Fußnote 1\]](#) Diese Auffassung stützte sich vor allem auf die Entscheidung des [VIII. Senats des BGH vom 07.05.2014 \(VIII ZR 234/13\)](#): Während des laufenden Mietverhältnisses darf der Vermieter eine Mietsicherheit wegen streitiger Forderungen gegen den Mieter nicht verwerten.

[\[Fußnote 2\]](#) [BGH, VIII ZR 141/17, Urteil vom 24.07.2019.](#)

[\[Fußnote 3\]](#) Mit [Urteil vom 20.07.2016 \(VIII ZR 263/14\)](#) hatte der Senat dazu festgestellt: Der Anspruch des Mieters auf Rückgabe einer Mietsicherheit wird erst fällig, wenn eine angemessene Überlegungsfrist abgelaufen ist **und** dem Vermieter keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen, wegen derer er sich aus der Sicherheit befriedigen darf.

[\[Fußnote 4\]](#) [BGH, VIII ZR 141/17, Rz. 21.](#)

[\[Fußnote 5\]](#) [BGH, a.a.O., Rz. 25.](#)

[\[Fußnote 6\]](#) [BGH, a.a.O., Rz. 26.](#)

[\[Fußnote 7\]](#) [BGH, a.a.O., Rz. 27.](#)

Kautionsrückzahlung

Keine Pflicht zur Kautionsrückzahlung durch den künftigen Erwerber

Wird ein Grundstückskäufer erst nach der Kündigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache im Grundbuch eingetragen, ist er nicht zur Rückzahlung einer nicht an ihn weitergeleiteten Mietkaution verpflichtet (LG Potsdam, Urt. v. 11.03.2016, GE 2017, S. 51).

Der Fall

Das Mietverhältnis bestand in der Zeit vom 11.11.2007 bis zum 30.09.2013. Die Kaution leistete der Mieter an den Hausverwalter des Verkäufers. Der Verkäufer veräußerte die Mietwohnung im Jahr 2013 an den Erwerber. Der Erwerber wurde am 16.12.2014 im Grundbuch eingetragen. Der Verkäufer hat die Kaution nicht an den Erwerber weitergeleitet. Der Mieter nahm den Erwerber in Anspruch und scheiterte damit vor dem LG.

Die Begründung

Der gesetzliche Forderungsübergang ist in [§ 566a BGB](#) geregelt. Diese Vorschrift kommt nach Ansicht des LG allerdings nicht zum Tragen, weil diese Vorschrift grundsätzlich voraussetzt, daß im Zeitpunkt des Eigentumswechsels ein wirksames Mietverhältnis besteht und sich der Mieter (noch) im Besitz der Wohnung befindet. Ein Grundstückserwerb nach Beendigung des Mietverhältnisses und dem Auszug des Mieters führt nicht zum Eintritt des künftigen Eigentümers in die Rechte und Pflichten des bisherigen Eigentümers aus dem beendeten Mietverhältnis und aus einer entsprechenden Sicherungsabrede

(mit Hinweis auf BGH, Urt. vom 04.04.2007, WM 2007, 267).