

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.