

Aufrechnung mit der Kautio **BGH-Urteil vom 10.07.2024 VIII ZR 184/23**

Keine Rechtssicherheit nach Ablauf von sechs Monaten für Mieter

Allzu häufig kommt es nach Beendigung des Mietverhältnisses zwischen Vermietern und Mietern zum Streit über die Rückzahlung der Kautio. Ab wann kann sich der Mieter sicher sein, keinen weiteren Forderungen des Vermieters ausgesetzt zu sein? Das hat der BGH jetzt leider zum Nachteil der Mieter beantwortet.

Es gibt kaum ein Mietverhältnis, in dem Mieter nicht zu Beginn eine Kautio leisten müssen. Gemäß § 551 BGB gilt hierbei eine Höchstgrenze für die Kautio in Höhe von drei Kaltmieten. Mieter haben ein Anrecht darauf, diese in drei monatlichen Raten leisten zu können. Nach Beendigung des Mietverhältnisses sollte der Vermieter in der Regel innerhalb von sechs Monaten über die Kautio abrechnen.

Die Kautio gilt als Absicherung des Vermieters für mögliche Ansprüche aus dem Mietverhältnis. So kann der Vermieter zum Beispiel ausstehende Mietzahlungen oder noch fällige Betriebskostennachforderungen hiervon in Abzug bringen und den verbleibenden Rest der Kautio auszahlen. Falls der Mieter aus der Wohnung auszieht und Schäden hinterlässt, hat der Vermieter die Wahl, ob er vom ehemaligen Mieter die Reparatur der Schäden oder einen Schadenersatz in Geld verlangt. Die Ansprüche des Vermieters aufgrund einer Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache verjähren hierbei innerhalb einer kurzen Verjährungsfrist von nur sechs Monaten, die nach Rückhalt der Mietsache gemäß § 548 Abs. 1 BGB beginnt. Danach kann der Vermieter seine Schadenersatzansprüche oder seinen Anspruch auf eine Reparatur nicht mehr geltend machen, wenn sich der Mieter auf die Einrede der Verjährung beruft. Allerdings könnte eine Aufrechnung der verjährten Ansprüche mit der Kautio in Betracht kommen. Dies war bislang umstritten.

Pressemitteilung August 2024



Grundvoraussetzung für eine Aufrechnung sind zwei wesentliche Dinge. Die Forderung des Vermieters darf zu dem Zeitpunkt, in dem er sie erstmalig mit der Kautionshülle verrechnen kann, noch nicht verjährt sein. Des Weiteren müssen die Forderungen von Vermieter und Mieter gleichartig sein. Dies bedeutet, dass beide voneinander einen Geldbetrag fordern müssen. Hat der Vermieter innerhalb der Sechsmonatsfrist noch nicht mitgeteilt, dass er statt der Reparatur einen Schadenersatz in Geld verlangt, haben viele Juristen bislang die Ansicht vertreten, dass eine Aufrechnung mit der Kautionshülle nicht mehr möglich ist. Ein gewichtiges Argument hierfür war die Rechtssicherheit für den Mieter, keinen Forderungen des Vermieters mehr nachkommen zu müssen, die somit nach sechs Monaten für beide Seiten eintreten konnte.

Nunmehr hat der BGH jedoch anders entschieden. Wenn eine Barkautionshülle zu Mietbeginn geleistet worden ist, soll es jetzt keine Rolle mehr spielen, ob der Vermieter innerhalb der sechsmonatigen Verjährungsfrist mitgeteilt hat, dass er einen Schadenersatz in Geld statt einer Reparatur verlangt. Zukünftig bedeutet das, dass der Mieter auch nach Ablauf der sechsmonatigen Frist nicht sicher sein kann, dass Schadenersatzansprüche des Vermieters doch noch mit der Kautionshülle aufgerechnet werden könnten. Da diese Ansprüche allzu oft zwischen den Parteien streitig sind, ist zu erwarten, dass Mieter zukünftig häufiger als bislang ihr Recht auf Rückzahlung der Kautionshülle vor Gericht klären lassen müssen.

Sollten auch Sie Fragen zu Ihrer Kautionshülle bzw. deren Rückzahlung haben, stehen Ihnen die Mietrechtsexperten des Mieterschutzbund e. V. gerne zur Seite.

3.506 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 60.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund, Dorsten, Herne und Wuppertal.