

Richtungsweisende Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur Mietkaution

BGH Urteil vom 24.07.2019, Az. VIII ZR 141/17

Zwischen Mieter und Vermieter ist nach dem Ende eines Mietverhältnisses nicht selten streitig, wann der Vermieter über die Kautionsabrechnung abrechnen muss bzw. wann der Kautionsrückzahlungsanspruch fällig ist, bzw. wann der Mieter die geleistete Kautionsrückzahlung zurückverlangen kann.

Es gibt keine gesetzliche Regelung und keine Rechtsprechung aus der sich ergibt, dass binnen einer festen Frist die Abrechnung bzw. die Rückzahlung zu erfolgen hat. Gefestigt hat sich aber die Meinung, dass dies spätestens sechs Monate nach dem Ende des Mietverhältnisses der Fall sein soll; es besteht insofern die Annahme, dass binnen dieser Zeit der Vermieter in der Lage sein soll, eventuell noch bestehende Ansprüche aus dem Mietverhältnis und/oder wegen Mietschäden und/oder wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen zu ermitteln und zumindest schätzungsweise zu beziffern.

Bis zur oben genannten Entscheidung des Bundesgerichtshofs war es regelmäßig gängige Praxis, dass der Vermieter bei Ansprüchen aus dem Mietverhältnis, die die Mietsicherheit überstiegen, zunächst die gesamten Forderungen klageweise geltend machte und sich stillschweigend eine spätere Aufrechnung nach seiner Wahl – auch hinsichtlich der Prozesskosten – vorbehielt. Es bestand die Auffassung, dass der Vermieter ein vorrangiges Befriedigungsrecht an der Mietsicherheit habe, und erst wenn er auf dieses durch seine Abrechnung verzichte, der überschießende Rückzahlungsanspruch fällig werde.

Dies ist nun nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs zukünftig vollkommen anders zu sehen. Das Gericht geht in seiner Entscheidung davon aus, dass in dem Verhalten des Vermieters, der Ansprüche gegenüber seinem Mieter außergerichtlich oder gerichtlich geltend macht, gleichzeitig die konkludente, d.h. durch schlüssiges Verhalten erfolgte, Erklärung liege, dass er damit über die Mietsicherheit abrechne. Dies bedeutet, dass damit der Rückzahlungsanspruch des Mieters fällig wird. Erklärt also der Vermieter mit seiner Forderung nicht gleichzeitig die Aufrechnung oder behält er sich diese nicht ausdrücklich vor, so kann seinerseits der Mieter die Aufrechnung erklären, mithin hat es damit dann der Mieter in der Hand, welche Ansprüche er durch seine Aufrechnungserklärung zum Erlöschen bringen will. So wird dann z.B. der Mieter die Aufrechnung gegen berechnete Betriebskostennachforderungen des Vermieters erklären, aber nicht gegen aus seiner Sicht streitige Schadenersatzpositionen.

Für die Praxis bedeutet dies zukünftig, dass Vermieter, die eine Mietsicherheit haben, bereits mit der Geltendmachung der Forderung gegen ihren Mieter sich zur Aufrechnung bzw. zur Verwendung der Mietkaution erklären müssen, andernfalls es der Mieter seinerseits in der Hand hat, gegen Forderungen seiner Wahl aufzurechnen.

Unverändert bleibt es natürlich dabei, dass der Vermieter während des Laufs der Mietzeit nicht auf die Mietsicherheit zugreifen darf. Entgegenstehende Regelungen in

Standardmietverträgen sind unwirksam.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Harald Gerstmayer

JuS Rechtsanwälte Schloms und Partner ist schwerpunktmäßig in den Bereichen Wettbewerbsrecht, Urheberrecht, IT- und Markenrecht tätig.

Kontakt:

Harald Gerstmayer

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Fachanwalt für Arbeitsrecht

Ulrichsplatz 12

86150 Augsburg

Tel.: 0821/34660-23

Fax : 0821/34660-82

Email: seibl@jus-kanzlei.de

www.jus-kanzlei.de