Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

BGH-Urteil: Vermieter darf mit verjährten Schadenersatzforderungen aufrechnen

05.08.2024 Fachinformation

Eine Aufrechnung des Vermieters mit verjährten Schadenersatzforderungen wegen Beschädigung der Mietsache gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters ist im Rahmen der Kautionsabrechnung möglich. Dies ist dann der Fall, wenn der Vermieter die ihm zustehende Ersetzungsbefugnis nicht in unverjährter Zeit ausgeübt hat. Dies hat der Bundesgerichtshof am 10. Juli 2024 entschieden.

Sachverhalt

Der Mieter forderte nach Beendigung des Mietverhältnisses die bei Abschluss des Mietvertrags an den Vermieter gezahlte Kaution i. H. v. 800 Euro zurück. Mehr als sechs Monate später erklärte der Vermieter die Aufrechnung mit Schadenersatzforderungen wegen Beschädigungen an der Wohnung. Der Mieter berief sich auf § 548 BGB, wonach Ersatzansprüche des Vermieters nach sechs Monaten verjährt sind, und klagte auf Rückzahlung der Kaution in voller Höhe.

Der beklagte Vermieter berief sich auf § 215 BGB. Danach schließt die Verjährung die Aufrechnung und die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts nicht aus, wenn der Anspruch in dem Zeitpunkt noch nicht verjährt war, in dem erstmals aufgerechnet oder die Leistung verweigert werden konnte. Er begründet seinen Anspruch daher damit, dass er bereits zum Zeitpunkt des Auszugs des Mieters hätte aufrechnen können, also zu einem Zeitpunkt, in dem unstreitig noch keine Verjährung eingetreten war, sodass auch nach über sechs Monaten Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden können.

Amts- und Landgericht verweigerten dem Vermieter die Aufrechnung und gaben dem Mieter Recht.

Urteilsgründe des BGH

Nach Auffassung des BGH ist eine Aufrechnung zulässig, sodass dem Vermieter Recht gegeben wurde. Die Geltendmachung der Ersetzungsbefugnis sei lediglich ein formaler Schritt im Vorfeld der letztlich maßgeblichen Kautionsabrechnung, die der kurzen Verjährungsfrist des § 548 BGB nicht unterliege. Eine vom Mieter gestellte Barkaution diene gerade der Sicherung der Ansprüche des Vermieters; dieser solle sich nach Beendigung des Mietverhältnisses auf einfache Weise durch Aufrechnung gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch befriedigen können.

Offen blieb im zu entscheidenden Fall jedoch, ob die vom Vermieter behaupteten Schadenersatzansprüche überhaupt bestehen, sodass die Sache zur Klärung an das Landgericht zurückverwiesen wurde.

Konsequenz dieser Entscheidung

Ein Mieter kann auch mehr als ein halbes Jahr nach dem Auszug mit Forderungen nach Schadenersatz konfrontiert werden. Dennoch sollte auch der Vermieter nicht zuletzt wegen schwindender Beweisbarkeit schnellstmöglich über die Kaution abrechnen.

Downloads

BGH-Pressemitteilung 144_2024 256.22 KB

BGH-Pressemitteilung 144_2024	PDF
GdW-Rundschreiben vom 11. Juli 2024	83.37 KB PDF