

Online-Nachricht vom 10.07.2024 14:14

## Wohnraummietrecht | Aufrechnung mit verjährten Schadensersatzforderungen wegen Beschädigung der Mietsache gegen Kautionsrückzahlungsanspruch (BGH)

Eine Aufrechnung des Vermieters mit verjährten Schadensersatzforderungen wegen Beschädigung der Mietsache gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters im Rahmen der Kautionsabrechnung ist regelmäßig auch dann möglich, wenn der Vermieter die ihm zustehende Ersetzungsbefugnis (Verlangen von Schadensersatz in Geld statt einer Wiederherstellung der beschädigten Sache) nicht in unverjährter Zeit ausgeübt hat (BGH, Urteil v. 10.7.2024 - VIII ZR 184/23).

**Sachverhalt:** Die Klägerin begehrt nach Beendigung des Wohnraummietvertrags und Rückgabe der Wohnung am 8.11.2019 die Rückzahlung der von ihr geleisteten Barkaution in Höhe von rund 780 €. Der beklagte Vermieter rechnete mit Schreiben vom 20.5.2020 über die Kaution ab und erklärte die Aufrechnung mit - streitigen - Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache in einer das Kautionsguthaben übersteigenden Höhe. Die Klägerin hat sich insoweit auf Verjährung berufen. Die Klage hatte in den Vorinstanzen Erfolg.

**Die Richter des BGH dagegen hoben das Urteil auf und wiesen die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung zurück:**

- Eine von den Parteien im Wohnraummietverhältnis getroffene Barkautionsabrede ist typischerweise dahingehend auszulegen, dass die Möglichkeit des Vermieters, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses im Rahmen der Kautionsabrechnung hinsichtlich etwaiger Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache durch Aufrechnung befriedigen zu können, nicht an einer fehlenden Ausübung der Ersetzungsbefugnis in unverjährter Zeit scheitern soll.
- Die Vorinstanz hat maßgeblich auf die für Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache gesetzlich vorgesehene kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten (§ 548 Abs. 1 BGB) abgestellt, innerhalb derer eine Gleichartigkeit der zur Aufrechnung gestellten Forderungen noch nicht bestanden hat. Dabei hat das Berufungsgericht jedoch die **beiderseitigen Interessen der Parteien** eines Wohnraummietverhältnisses im Falle der Vereinbarung einer Barkaution **nicht hinreichend berücksichtigt**.
- Eine vom Mieter gestellte Barkaution dient gerade der Sicherung der Ansprüche des Vermieters; dieser soll sich nach Beendigung des Mietverhältnisses auf einfache Weise durch Aufrechnung gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch befriedigen können.
- Soweit die Aufrechnung im Hinblick auf das bestehende Erfordernis der Gleichartigkeit der beiden Forderungen voraussetzt, dass der Vermieter die ihm bezüglich etwaiger Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache zustehende Ersetzungsbefugnis ausübt, um Schadensersatz in Form eines Geldbetrags verlangen zu können, **hat der Mieter regelmäßig kein Interesse daran, dass dies noch in unverjährter Zeit erfolgt**.
- **Die isolierte Ausübung der Ersetzungsbefugnis innerhalb der Verjährungsfrist wäre insofern ein lediglich formaler Schritt** im Vorfeld zu der für beide Parteien letztlich maßgeblichen Abrechnung des Vermieters über die Barkaution, die ihrerseits nach der Rechtsprechung des Senats nicht in jedem Fall innerhalb der kurzen Verjährungsfrist zu erfolgen hat.
- Die **Aufrechnung des Vermieters scheidet hiernach nicht an der Verjährung**. Im zweiten Rechtsgang wird das Berufungsgericht die erforderlichen Feststellungen dazu treffen müssen, ob die vom beklagten Vermieter behaupteten Schadensersatzansprüche bestehen.

**Quelle:** BGH, Pressemitteilung v. 10.7.2024 (il)

**Fundstelle(n):**  
NWB VAAAJ-70823