

Aufrechnung eines Vermieters gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters mit Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache – Anmerkung zu Beschluss des Kammergerichts (KG) vom 02.12.2020, 8 U 104/17

I.

In praktisch allen Mietverträgen wird der Mieter verpflichtet, zur Absicherung der Ansprüche des Vermieters eine Kautions zu stellen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist über die Kautions abzurechnen und der Mieter kann Rückzahlung der Kautions verlangen, soweit die Kautions nicht durch Ansprüche des Vermieters aufgezehrt wird. Nicht selten stellt der Vermieter fest, dass die Mietsache beschädigt zurückgegeben worden ist. Die Entscheidung des KG beschäftigt sich mit der Frage, unter welchen Voraussetzungen der Vermieter mit Ansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters aufrechnen kann.

II.

Kläger und Beklagte waren durch einen Mietvertrag miteinander verbunden. Der Kläger hatte dem Beklagten eine Kautions gestellt. Nach Beendigung des Mietverhältnisses verlangte der Kläger die Rückzahlung der Kautions. Der Beklagte rechnete mit Schadensersatzansprüchen in Höhe von rund EUR 19.000,00 auf. Diese Schadensersatzansprüche ergaben sich, weil die Klägerin bauliche Veränderungen ohne Zustimmung der Beklagten vorgenommen hatte.

Sowohl erstinstanzlich, wie auch durch das KG ist die Beklagte verurteilt worden, an die Klägerin EUR 8.400,00 zurückzuzahlen. Auch das KG hat bestätigt, dass die Beklagte wegen der baulichen Veränderungen der Klägerin keine Frist zur Beseitigung habe setzen müssen. Allerdings hätte die Beklagte zumindest gegenüber der Klägerin deutlich machen müssen, dass sie Zahlung der durch Beseitigung der Umbauten entstandenen Kosten verlangt. Da dies im vorliegenden Fall nicht erfolgt sei, seien die Ansprüche der Beklagten verjährt, sodass die Aufrechnung nicht in vollem Umfang Erfolg habe.

III.

Die Entscheidung des KG unterstreicht, dass eine Aufrechnung des Vermieters gegen den Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautions nicht immer wirksam sein muß:

1.

Wird die Mietsache beschädigt zurückgegeben, kann der Vermieter nicht sofort mit den Kosten der Beseitigung der Schäden gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters aufrechnen. Der Vermieter hat zunächst nur einen Anspruch auf Beseitigung der Beschädigungen (im vorliegenden Fall der vorgenommenen Umbauten). Nach der nunmehr ständigen Rechtsprechung des BGH bedarf es zur Umwandlung dieses Beseitigungsanspruches in einen Geldzahlungsanspruch nicht zwingend einer Fristsetzung. Eine Fristsetzung ist nur bei Ansprüchen notwendig, die im Gegenseitigkeitsverhältnis stehen. Dies sind Ansprüche wegen unterlassener oder schlecht ausgeführter Schönheitsreparaturen. Sonstige Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache stehen nicht im Gegenseitigkeitsverhältnis.

Beispiel: 1) Mieter M führt die geschuldete Schönheitsreparatur schlecht aus.

2) Mieter M beschädigt beim Auszug das im Bad befindliche Waschbecken.

In Beispiel 1 muss der Vermieter eine Frist setzen, in Beispiel 2 nicht.

Auch wenn keine Fristsetzung notwendig ist, muss der Vermieter aber zumindest durch einseitige Willenserklärung gegenüber dem Mieter diese Umwandlung vornehmen und anzeigen, dass er nicht mehr die Beseitigung will, sondern Geldzahlung.

2.

Damit der Vermieter durch einseitige Erklärung die Ansprüche geltend machen kann, ist es ebenso wie bei einer Fristsetzung notwendig, dass die Schäden genau erfasst werden und ein entsprechendes Angebot für die Kosten der Beseitigung eingeholt wird.

3.

Die Entscheidung des KG gibt auch noch einmal Anlass auf die kurze Verjährungsfrist für Schadensersatzansprüche nach Beendigung des Mietverhältnisses hinzuweisen: für diese Ansprüche beträgt die Verjährungsfrist nicht drei Jahre, sondern sechs Monate ab Rückgabe des Mietobjektes. **Wichtig:** entscheidend ist nicht, wann das Mietverhältnis endet, sondern der Zeitpunkt ab welchem der Vermieter die Möglichkeit hat das, das Mietobjekt zu besichtigen.

Beispiel: Mieter M kündigt das Mietverhältnis wirksam zum 30.09.2020. Einvernehmlich wird das Objekt bereits am 31.8.2020 zurückgegeben.

In diesem Beispiel läuft die Verjährungsfrist nicht ab dem 30.09.2020, sondern bereits ab 30.08.2020.

IV.

Wird das Mieterobjekt beschädigt zurückgegeben, muss geklärt werden, ob eine Fristsetzung notwendig ist. Auch wenn keine Fristsetzung notwendig ist, muss durch einseitige Willenserklärung dem Mieter deutlich gemacht werden, dass statt des Beseitigungsanspruches Geldzahlung verlangt wird. Mieter auf der anderen Seite sollten ebenfalls genau prüfen, ob die von der Rechtsprechung entwickelten Voraussetzungen für eine Aufrechnung eingehalten sind. In jedem Fall ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.