

Das aktuelle Thema : Kautionsrückzahlung – Wann darf der Vermieter aufrechnen?

Will der Vermieter bei Mietende die Kautionsrückzahlung ganz oder teilweise einbehalten, sollte er sich vorher über die Rechtslage informieren. Die Checkliste gibt die Antworten auf die acht häufigsten Fragen.

1. Darf der Vermieter mit Gegenansprüchen aufrechnen?

Ja. Gegenüber dem Anspruch des Mieters auf Rückgewähr der Kautionsrückzahlung kann der Vermieter aufrechnen. Der Vermieter darf auch noch nach Ablauf der Prüfungsfrist aufrechnen, da sich aus ihrem Ablauf kein Aufrechnungsverbot ergibt.

2. Mit welchen Ansprüchen genau kann der Vermieter aufrechnen?

Das hängt von der Sicherungsabrede der Parteien ab. Soweit diese keine besonderen Abreden getroffen haben, ist davon auszugehen, dass sämtliche Vermieterforderungen gesichert werden sollen, z.B. auch evtl. Ansprüche auf Ausgleich des Mietausfalls bei verspäteter Rückgabe des Mietobjekts durch den Mieter, § 546a BGB. Es sind jedoch folgende Ausnahmen zu beachten:

- Mit den Kosten eines laufenden Prozesses kann der Vermieter nicht aufrechnen. Der Sicherungszweck der Mietsicherheit erfasst zwar auch diesen Anspruch, jedoch muss ein vorläufig vollstreckbarer Titel vorliegen, so dass eine Aufrechnung im laufenden Prozess ausscheidet.
- Die Gegenansprüche müssen auf demselben Mietverhältnis wie der Rückzahlungsanspruch des Mieters beruhen. Der Vermieter kann daher nicht mit Ansprüchen aus früheren oder anderen Mietverhältnissen aufrechnen.
- Bei preisgebundenem Wohnraum ist nach § 9 Abs. 5 S. 1 WoBindG eine Mietsicherheit nur zulässig, wenn sie Ansprüche aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen sichern soll. Eine Vereinbarung im Mietvertrag, nach der eine Sicherheit zur Absicherung weiterer Verpflichtungen des Mieters dienen soll, ist insgesamt unwirksam. Gegen den Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautionsrückzahlung kann der Vermieter daher nur mit den bezeichneten Schadenersatzansprüchen aufrechnen.

3. Darf der Vermieter mit Gegenforderungen aufrechnen, wenn diese verjährt sind?

Grundsätzlich ja, § 215 BGB. Das gilt auch, wenn der Vermieter nicht innerhalb von sechs Monaten seit Beendigung des Mietvertrags abgerechnet hat.

4. Gilt dies auch gegenüber dem Bürgen, wenn der Mieter mittels Bürgschaft Sicherheit geleistet hat?

Nein. Gegenüber dem Bürgen besteht i.d.R. keine Aufrechnungslage, sondern nur ein Zahlungsanspruch. Wird dieser erst nach Ablauf der Verjährungsfrist geltend gemacht, kann sich der Bürge auf die Verjährung der gesicherten Forderung berufen.

5. Gibt es sonstige Einschränkungen und Ausnahmen?

Der Vermieter kann auch nicht mit Gegenforderungen aufrechnen, die bereits bei Entstehung der Aufrechnungslage, d.h. bei Rückgabe der Mietsache, verjährt waren. Die Aufrechnungslage ist hier erst mit Rückgabe der Mietsache gegeben. Davor hat der Mieter nur einen aufschiebend bedingten Anspruch auf Rückgewähr der Mietsicherheit.

Die Aufrechnung mit einer verjährten Gegenforderung ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn der Mieter schon vorher seinen fälligen Rückzahlungsanspruch gegen eine andere, unverjährte Forderung des Vermieters wirksam aufgerechnet hat. Maßgeblich ist die zeitlich frühere wirksame Aufrechnung. Das gilt auch bei einem Aufrechnungsverbot im Mietvertrag.

Hinweis: Der Vermieter kann aber vorsorgen. Seine Ansprüche können unterschiedlichen Verjährungsfristen unterliegen. So gilt für Ersatzansprüche bei Verschlechterung der Mietsache i.S. § 548 BGB eine Verjährungsfrist von sechs Monaten. Dagegen verjähren die Ansprüche auf rückständige Miete und Betriebskosten in drei Jahren. Der Vermieter sollte also, wenn die Kautions nicht für seine gesamten Gegenforderungen ausreicht, eine Aufrechnungsreihenfolge bestimmen. Er kann dann mit den verjährten Forderungen aufrechnen - soweit nicht eine der o.g. Ausnahmen eingreift - und die nicht verjährten Forderungen einklagen. Macht er von seinem Bestimmungsrecht keinen Gebrauch oder widerspricht der Mieter unverzüglich, gilt die gesetzliche Reihenfolge des § 366 Abs. 2 BGB. Es kann auch von vornherein eine Tilgungsreihenfolge im Mietvertrag vereinbart werden. Formulklauseln zu Gunsten des Vermieters sind jedoch nur wirksam, wenn die Interessen des Mieters angemessen berücksichtigt werden.

6. Ist der Vermieter berechtigt, wegen noch nicht abgerechneter Betriebskosten die Kautions (oder einen Teil) einzubehalten?

Diese Frage ist umstritten:

- Es wird die Auffassung vertreten, dass ein Zurückbehaltungsrecht nur ausgeübt werden kann, wenn es vertraglich vereinbart ist. Der BGH hat sich bisher zu dieser Frage noch nicht geäußert.
- Die überwiegende Ansicht bejaht ein Zurückbehaltungsrecht des Vermieters, wenn ein Nachzahlungsanspruch zu seinen Gunsten für noch nicht fällige Betriebskosten zu erwarten ist.

Einschränkung: Der Vermieter muss darlegen, dass die zu erwartende Nachforderung die Höhe der Sicherheit erreicht, die einbehalten wird. Falls sie nicht die gesamte Höhe erreicht, darf der Vermieter (nur) einen angemessenen Teil einbehalten, begrenzt auf drei bis vier Monatsmieten. Das Zurückbehaltungsrecht entfällt ganz, wenn der Vermieter die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 S. 2 BGB nicht eingehalten hat.

7. Verzichtet der Vermieter auf seine Gegenrechte, wenn er die Mietsicherheit vorbehaltslos zurückgibt?

Ja. Die h.M. sieht in der vorbehaltslosen Rückgabe der Mietsicherheit bei Vertragsende ein "negatives deklaratorisches Schuldanerkenntnis". Dieses habe den Inhalt, dass der Vermieter den Zustand der Mietsache als vertragsgemäß anerkenne und auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen wegen erkennbarer Mängel oder Beschädigungen verzichte. Damit ist die spätere Geltendmachung von solchen Ansprüchen des Vermieters ausgeschlossen, die dieser gekannt hat oder hätte kennen können.

Hinweis: Die Ansprüche des Vermieters auf zum Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsicherheit noch nicht fällige Betriebskostennachforderungen sollen von dem Anerkenntnis nicht umfasst sein, da es dem Vermieter freistehe, ob er wegen dieser Ansprüche ein Zurückbehaltungsrecht geltend macht.

8. Verliert der Vermieter seine Gegenrechte, wenn er die Rückgewähr der Sicherheit vorbehaltslos zusagt?

Ja. Er kann dann weder aufrechnen noch Zurückbehaltungsrechte geltend machen. Der Mieter darf sich auf die Endgültigkeit der Auszahlung/Rückgabe verlassen.