

## Newsletter 07/2024

### Thema: Verwertung der Mietsicherheit, Kautionsabrechnungen / Mietrecht

#### 1. Einleitung

Nach dem Sinn und Zweck der Kautions, den Vermieter vor Forderungsausfall abzusichern, können Ansprüche gegenüber dem Mieter sowohl im laufenden Mietverhältnis entstehen, insbesondere aber bei beendetem Mietverhältnis Bedeutung erlangen. Regelungen zur Mietsicherheit finden sich im Gesetz nur bei Wohnraum, die Vorschrift des § 551 BGB regelt aber nur die Grenzen einer Vereinbarung, die Anlageform und deren Zahlung. Über die Verwertung schweigt das Gesetz. Die Sicherheit bei Geschäftsraummiete ist im BGB nicht geregelt. Nachfolgend geht es allein um die Verwertung einer Mietsicherheit bei Wohnraum unter Berücksichtigung der Rechtsprechung. Dabei ist zu unterscheiden zwischen einem laufenden Mietverhältnis und einem beendetem Mietverhältnis. Entsprechend dieser Zeiträume soll differenziert werden.<sup>1</sup>

#### 2. Mietsicherheit bei laufendem Mietverhältnis

Während des laufenden Mietverhältnisses kann der Vermieter nur wegen „*rechtskräftig festgestellter, unstreitiger oder offensichtlich begründeter Forderungen*“ auf die Mietsicherheit zurückgreifen, denn der Zweck der Kautions besteht in der materiellen Absicherung des Vermieters, nicht in der Ermöglichung einer einfachen Rechtsdurchsetzung<sup>2</sup>. Im Fall eines Verstoßes gegen die Kautionsabrede kann der Mieter die Wiederauffüllung der Kautions verlangen, da eine Verweisung auf das Mietvertragsende den Mieter nicht davor schützt, bei Insolvenz des Vermieters auszufallen<sup>3</sup>. Sofern der Vermieter entsprechende Forderungen im vorstehend genannten Sinn gegenüber dem Mieter hat, kann er wählen, ob er insoweit auf die Kautions zurückgreift oder aber seine Ansprüche gerichtlich durchsetzt. Sofern der Vermieter die Kautions in Anspruch nimmt, kann der Vermieter die *Wiederauffüllung der Kautions* bis zur Höhe der vertraglichen Vereinbarung verlangen<sup>4</sup>.

#### Hinweis:

Dem Vermieter ist zu empfehlen, sich während des laufenden Mietverhältnisses nicht der Kautions zu bedienen, da in der Regel zu diesem Zeitpunkt noch nicht absehbar ist, welche Ansprüche bei Beendigung des Mietverhältnisses im Rahmen der Abwicklung noch auftreten werden. Gerade bei nicht liquiden Mietern kann es sinnvoll sein, noch nicht auf Sicherheiten zurückzugreifen, sondern die entsprechenden sonstigen Möglichkeiten zur Realisierung der Mietforderungen oder gar zur Beendigung des Mietverhältnisses zu ergreifen. Letztlich wird sich der Streit bei Inanspruchnahme der Kautions im laufenden Mietverhältnis lediglich darauf verlagern, inwieweit eine Wiederauffüllung der Kautions berechtigt ist oder nicht.

<sup>1</sup> Ausführlich zu dieser Problematik einschließlich Muster: Schach/Stangl, Mietrecht, § 3 Nr. 501 ff.

<sup>2</sup> OLG Celle, NJW-RR 1998, 585; Fa Miet- RWEG/Riecke, 6. Kapitel, Rn. 119, Geldmacher, Die Kautions im Miet- und Pachtverhältnis, DWW 2002, 182

<sup>3</sup> Schmidt/Futterer, § 551 BGB, Rn. 67

<sup>4</sup> Schmidt/Futterer, § 551 BGB, Rn. 66 m.w.N. sowie auch Moeser in Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete, Kapitel 12, Rn. 49 f. m.w.N.

Selbst bei einer Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Vermieters ist der Mieter nicht zur Rückforderung der Kautionsberechtigt. Der Mieter kann aber verlangen, dass die Kautions insolvenz-sicher angelegt wird, § 551 Abs. 3 BGB.

*Fällig* ist der Anspruch des Mieters auf *Rückzahlung der Kautions* frühestens mit Beendigung des Mietverhältnisses meist erst angemessene Zeit nach der Räumung, wenn dem Vermieter das Vorliegen und der Umfang seiner Forderungen klar ist.

**Tipp:**

Der Vermieter sollte in derartigen Situationen, bei „Abwohnen der Kautions“ den Mieter umgehend auf die Rechtslage aufmerksam machen und gegebenenfalls sofort gerichtliche Schritte einleiten. Häufig wird ein derartiges Verhalten bewusst vom Mieter in Kauf genommen. Selbst eine außerordentliche fristlose Kündigung schreckt nicht mehr, da die damit verbundene Räumung zeitlich nicht mehr innerhalb der letzten 3 Monate gerichtlich durchsetzbar ist. Die nicht gezahlte Miete wird häufig dazu zweckentfremdet, um im neuen Mietverhältnis die Kautions zahlen zu können. Es bietet sich in derartigen Fällen an, im Wege der Urkundenklage die Mietforderung zu realisieren, um schnell zu einem Titel zu gelangen.

### 3. Mietsicherheit bei beendetem Mietverhältnis

Bei beendetem Mietverhältnis ist der Vermieter aufgrund der Kautionsabrede verpflichtet, dem Mieter eine *Abrechnung* zu erteilen. Diese hat den Anforderungen des § 259 BGB i.V.m. der jeweiligen Sicherheitsabrede zu genügen, um als *ordnungsgemäße Kautionsabrechnung* zu gelten. Es muss die Höhe der Kautions einschließlich der Zinsen feststellbar sein. Zudem müssen entsprechende Gegenforderungen des Vermieters nachvollziehbar nach Grund und Höhe ausgewiesen werden.

Kosten für die Auflösung des Kautionskontos sind vom Mieter zu tragen. Sofern sie vom Vermieter verauslagt sind, sind sie von der Kautionssumme abzugsfähig.

Damit die Kautions einschließlich Zinsen ordnungsgemäß aufgerechnet werden kann, sollte bei Bestehen mehrerer Forderungen gegenüber dem Mieter die Reihenfolge für die Aufrechnung ausdrücklich bestimmt werden, § 396 Abs. 1 S. 1 BGB.

Der Vermieter kann gegenüber dem Rückzahlungsanspruch des Mieters auch mit bereits verjährten Forderungen aufrechnen, wenn seine Forderung zu der Zeit, zu welcher Sie aufgerechnet werden konnte, noch nicht verjährt war; § 215 BGB.<sup>5</sup>

Ein weiteres Detail zur Kautionsabrechnung hat der BGH erst kürzlich geklärt<sup>6</sup>

Vermieter dürfen für etwaige Schäden an der Mietsache auch dann noch von der Kautions abziehen, wenn ihr Ersatzanspruch eigentlich schon verjährt ist.

Hintergrund war ein Streit zwischen einem Vermieter und dessen ehemaliger Mieterin. Diese forderte, nachdem ihr Mietvertrag beendet war, am 8. November 2019 ihre Kautions in Höhe von rund 780 Euro zurück. Der beklagte Vermieter rechnete dagegen mit Schreiben vom 20. Mai 2020 (also nach Ablauf der 6 Monate) mit Schadensersatzforderungen wegen vermeintlicher Schäden an der

<sup>5</sup> BGH, NJW 1998, 981

<sup>6</sup> BGH, Urteil v. 10.07.2024, Az.: VIII ZR 184/23

Wohnung auf, die die Kautions überstiegen. Die ehemalige Mieterin erhielt folglich nichts zurück und versuchte fortan, ihren Anspruch gerichtlich durchzusetzen.

Die Mieterin berief sich dabei vor allem auf § 548 BGB, wonach Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache binnen sechs Monaten ab Rückgabe der Mietsache verjähren. Diese sechs Monate waren hier beim Aufrechnungsschreiben vom 20. Mai 2020 bereits vergangen.

Mit ihrer Argumentation hatte die Mieterin vor den Instanzgerichten auch Erfolg, denn nach deren Auffassung war die Aufrechnung mit den behaupteten Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigungen der Mietsache in der Tat verjährt. Hierbei kam es aber auf eine schuldrechtliche Formalie an: Eigentlich kann nämlich gemäß § 215 Alt. 1 BGB auch mit einer bereits verjäherten Forderung aufgerechnet werden. Voraussetzung ist nur, dass die Forderung in dem Zeitpunkt, in dem erstmals aufgerechnet werden konnte, noch nicht verjährt war. Diese Ausnahme ließen die Gerichte aber nicht gelten, da es schon an der gemäß § 387 BGB nötigen Aufrechnungslage – genauer: an der Gleichartigkeit der beiden Forderungen – gefehlt habe.

Während es sich beim Anspruch auf Rückzahlung einer Barkautions um eine Geldforderung handele, sei der Anspruch des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache zunächst einmal auf Naturalrestitution, also auf Wiederherstellung des vorigen Zustandes, gerichtet. Dies ist keine Gleichartigkeit. Zwar könne der Vermieter nach § 249 Abs. 2 S. 1 BGB statt der Naturalrestitution auch den hierfür erforderlichen Geldbetrag verlangen. Dies hätte er jedoch innerhalb der Verjährungsfrist von sechs Monaten tun müssen, so die Gerichte. Erst nach Fristablauf wandelt sich dieser Anspruch in einen Geldanspruch um, so dass die Gleichartigkeit (Geldforderung gegen Geldforderung) besteht.

Der BGH trat dieser Auffassung nun in seiner Entscheidung entgegen und stellte klar, dass die Aufrechnung zulässig war. Die Vorinstanzen hätten die typische Interessenlage der Mietparteien nicht hinreichend berücksichtigt. Die Barkautionsabrede im Mietvertrag sei in der Regel so ausulegen, dass ein Vermieter nach Ende des Mietvertrages – und auch nach Ende der hierfür geltenden Verjährungsfrist – etwaige Ansprüche wegen Schäden an der Mietsache von der Kautions abziehen könne. Schließlich diene die Kautions gerade der Sicherung der Ansprüche des Vermieters, der die Möglichkeit haben solle, sich nach dem Ende des Mietverhältnisses auf einfache Weise durch Aufrechnung mit der Kautions befriedigen zu können.

Diese neue Rechtsprechung ermöglicht es Vermietern, sofern die Mietsicherheit ausreichend ist, noch später aufzurechnen.

Mit verjäherten Betriebskostennachzahlungsansprüchen kann wegen § 216 BGB aber nicht aufgerechnet werden.

Ist die Forderung wegen Ablaufs einer Ausschlussfrist erloschen, ist § 215 BGB weder direkt noch analog anwendbar.<sup>7</sup>

Dies hat beispielsweise bei Versäumung der Abrechnungsfrist nach § 556 Bs. 3 S. 2 BGB Bedeutung, da mit Versäumung dieser Frist grundsätzlich der Nachzahlungsanspruch verloren geht.

---

<sup>7</sup> Grüneberg/Heinrichs, § 215 BGB, Rn. 1

**Hinweis:**

Bei der Festlegung der **Reihenfolge der Aufrechnung** sollte der Vermieter darauf achten, dass er zunächst mit Ansprüchen aufrechnet, die der kurzen Verjährung des § 548 BGB (6 Monate ab Besitzerlangung) unterliegen, und erst danach mit Ansprüchen aufrechnet, die der längeren Verjährung des § 195 BGB (3 Jahre) unterliegen. Dies hat den Vorteil, dass der Vermieter nicht unter „Zugzwang“ gerät, innerhalb von 6 Monaten Klage zu erheben, da ansonsten die **Gefahr** besteht, dass die **überschießenden Ansprüche** bei nicht rechtzeitiger gerichtlicher Geltendmachung **verjähren**.

**4. Muster einer Kautionsabrechnung**

Nachfolgend ein Muster für eine Kautionsabrechnung bei einem Sparbuch als Sicherheit als „Orientierungshilfe“:

**Muster: Kautionsabrechnung mit Guthaben/Einbehalt/Restforderung zugunsten des Vermieters**

An alle Mieter

Betreff: Kautionsabrechnung über Mietverhältnis \_\_\_\_\_

Sehr geehrte Frau \_\_\_\_\_ (Mieter), sehr geehrter Herr \_\_\_\_\_ (Mieter),

nach Beendigung des Mietvertrages vom \_\_\_\_\_ rechnen wir hiermit die Kautionsabrechnung ab. Gemäß dem in Kopie beigefügten Sparbuch ist ersichtlich, dass das Kautionsguthaben per \_\_\_\_\_ einschließlich Zinsen \_\_\_\_\_ EUR betrug.

Gegen Ihren Anspruch auf Rückzahlung des Kautionsguthabens erklären wir hiermit die Aufrechnung mit den nachstehenden Ansprüchen, und zwar in folgender Reihenfolge:

1. Anspruch auf Ersatz der Kosten wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen gemäß Kostenvoranschlag der Firma \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ EUR
2. Anspruch auf Nutzungsentschädigung für den Monat \_\_\_\_\_ iHv \_\_\_\_\_ EUR
3. Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_ iHv \_\_\_\_\_ EUR

Ergebnis: \_\_\_\_\_ EUR

**Variante 1: Guthaben**

Nach Abzug der Summe der Ansprüche ergibt sich noch ein auszugehrender Restbetrag iHv \_\_\_\_\_ EUR. Diesen Betrag haben wir auf das Konto Nr. \_\_\_\_\_ bei der \_\_\_\_\_ Bank, BLZ \_\_\_\_\_ überwiesen.

Mit freundlichen Grüßen  
(Vermieter)

### **Variante 2: Einbehalt**

Nach Abzug der Summe der Ansprüche ergibt sich noch ein auszugehrender Restbetrag iHv [ ] EUR. Dieser wird vorerst noch nicht ausgezahlt.

Die noch ausstehende Betriebskostenabrechnung für den Abrechnungszeitraum [ ] ergibt voraussichtlich unter Berücksichtigung der Betriebskostenabrechnung aus dem Abrechnungszeitraum [ ] die mit einem Nachzahlungsbetrag iHv [ ] EUR endete, einen Saldo zu Ihren Lasten iHv [ ] EUR. Insoweit behalten wir von der Kautionskaution einen Betrag iHv [ ] EUR bis zur Abrechnung dieses Zeitraums ein.

Mit freundlichen Grüßen  
(Vermieter)

### **Variante 3: Restforderung zugunsten des Vermieters**

Die Summe der Ansprüche übersteigt den Gesamtbetrag der Kautionskaution einschließlich Zinsen.

Wir haben Sie daher aufzufordern, den von Ihnen noch geschuldeten Differenzbetrag iHv [ ] EUR bis zum [ ] auf unser Konto zu überweisen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es auf den Zahlungseingang auf unserem Konto an. Wir besitzen Inkassovollmacht.

Mit freundlichen Grüßen  
(Vermieter)

### **Hinweis:**

Sofern der Vermieter keine Reihenfolge bestimmt, in der die gesicherten Forderungen mit der Kautionskaution verrechnet werden, gilt § 396 Abs. 1 S. 2 BGB, so dass die Tilgungsreihenfolge nach § 396 Abs. 2 BGB greift. Dies bedeutet:

- Die Forderung, die dem Vermieter geringere Sicherheit bietet.
- Bei mehreren gleich sicheren Forderungen, die dem Mieter lästigere Forderung.
- Bei mehreren gleich lästigen die ältere Forderung.
- Bei gleichem Alter auf jede Forderung verhältnismäßig.

Sofern der Vermieter eine entsprechende Verrechnungsbestimmung getroffen hat, bleibt er daran gebunden, weshalb die **Reihenfolge im Hinblick auf die Verjährung von Bedeutung ist und deshalb nicht unüberlegt erfolgen sollte.**

Der Mieter ist nicht berechtigt, gegenüber dem Vermieter noch offene Mietforderungen gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch aufzurechnen. Dies gilt nicht nur während, sondern auch nach Beendigung des Mietverhältnisses während der angemessenen Prüfungsfrist. Ursache hierfür ist, dass die Kautionskaution erst zur Rückzahlung fällig ist, nachdem sämtliche Ansprüche des Vermieters, auch Rechtsverfolgungskosten, erfüllt sind. Die Forderung des aufrechnenden Mieters muss fällig und einredefrei sein; § 390 BGB.

Dem Vermieter steht zudem an der Kautions- bzw. Teilen der Kautions-Zurückbehaltungsrecht zu, sofern der Vermieter dem Grunde nach Forderungen gegenüber dem Mieter hat, deren Höhe er noch nicht abschließend beziffern kann<sup>8</sup>. Ein Beispiel für einen Einbehalt ist eine noch ausstehende Betriebskostenabrechnung mit zu erwartenden Nachzahlungsbeträgen. Der Vermieter ist nur zur Zwischenablesung, nicht zur Zwischenabrechnung verpflichtet.

## 5. Fälligkeit des Rückzahlungsanspruches auf Mietsicherheit

Bereits mit der Gewährung der vereinbarten Sicherheit entsteht der *Anspruch* des Mieters auf *Rückgewähr der Sicherheit* bei Beendigung des Mietverhältnisses. Dieser Anspruch ist *aufschiebend bedingt* durch das Ende des Mietverhältnisses sowie dadurch, dass der Vermieter die Sicherheit nicht wegen Eintritts des Sicherungsfalles in Anspruch nehmen muss.<sup>9</sup>

Der Zeitpunkt der *Fälligkeit* des Rückgewähranspruchs wurde seitens des Gesetzgebers auch nach der Mietrechtsreform nicht geregelt. Er entzieht sich einer schematischen Festlegung und ist eine Frage des Einzelfalles. Fällig ist der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung erst *angemessene Zeit* nach Räumung, wenn dem Vermieter das Vorliegen und der Umfang etwaiger Forderungen klar sind.

Üblicherweise wird die angemessene Frist in der Rechtsprechung auf einen Zeitraum von 2 bis 6 Monaten eingegrenzt.<sup>10</sup> Die genannten Fristen sind nicht mehr als Anhaltspunkte, können aber auf den Einzelfall nicht übertragen werden. Der BGH hat dies in einer Entscheidung bestätigt, indem er ausgeführt hat, dass die Dauer der angemessenen Frist auch mehr oder weniger als 6 Monate betragen kann.<sup>11</sup> An dieser Rechtslage hat sich durch die Mietrechtsreform nichts geändert. Von einer gesetzlichen Regelung der Rückzahlungsfrist für die Mietkaution ist bewusst abgesehen worden, weil sich nur anhand der Umstände des Einzelfalles beurteilen lässt, welche Frist angemessen ist.<sup>12</sup> Dies bedeutet, dass wenn der Vermieter über die Kautionsabrechnung kann, ein Rückzahlungsanspruch auch schon vor Ablauf von 6 Monaten fällig sein kann.<sup>13</sup> Ein Zeitraum von 2 Jahren soll regelmäßig unangemessen lang sein.<sup>14</sup>

Die Streitfrage, inwieweit der Vermieter berechtigt ist, eine Kautions-Zurückbehaltung bis zum Ablauf der ihm zustehenden Abrechnungsfrist einzubehalten, wurde durch den BGH geklärt bei preisfreiem Wohnraum.<sup>15</sup> Dieser führt aus, dass zu den Ansprüchen des Vermieters, die durch Kautions-Zurückbehaltung gesichert werden, auch noch Forderungen auf die vom Mieter zu tragenden Betriebskosten gehören. Deshalb darf der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Kautions-Zurückbehaltung bzw. einen angemessenen Teil davon bei noch ausstehender Betriebskostenabrechnung bis zum Ablauf der ihm zustehenden

<sup>8</sup> BGH, NJW 2006, 1422f. und nachfolgende Ausführungen unter Ziff. 5 am Ende

<sup>9</sup> BGH, NJW 1982, 2186

<sup>10</sup> für 3 Monate: AG Herford, WuM 1987, 131

für 6 Monate: OLG Karlsruhe, WuM 1987, 156; LG München, WuM 1996, 541; Fa MietRWEG/Riecke, 6. Kapitel, Rn. 132 ff., Geldmacher, Die Kautions-Zurückbehaltung im Miet- und Pachtverhältnis, DWW 2004, 220

<sup>11</sup> BGH, NJW 1987, 2372

<sup>12</sup> Gesetzesentwurf der Bundesregierung zum Mietrechtsreformgesetz, BT-Drucks 14/4553, 84, 99 sowie Beschlussempfehlungsbericht des Rechtsausschusses, BT-Drucks 14/5663, 77

<sup>13</sup> OLG Düsseldorf, ZMR 2003, 921

<sup>14</sup> OLG Düsseldorf, ZMR 1992, 191

<sup>15</sup> BGH NJW 2006, 1422 f.; Anmerkung: Keine Bedeutung beim preisgebundenen Wohnraum, da gemäß § 9 Abs. 5 WoBindG die Mietsicherheit keine Betriebskostennachzahlungen sichert, zumal der Vermieter das Ummalgebrausfallwagnis von 2 % gemäß § 29 II. BV. erhält.

Abrechnungsfrist einbehalten, wenn eine Nachforderung zu erwarten ist. Dass der Anspruch des Vermieters auf Bezahlung der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten erst mit der Erteilung einer – nachprüfbar – Betriebskostenabrechnung fällig wird, steht dem Recht des Vermieters, die Kautions bis zu der – in angemessener Frist erteilten – Betriebskostenabrechnung einzubehalten, nicht entgegen. Noch nicht fällige Ansprüche können zwar kein Zurückbehaltungsrecht im Sinne von § 273 BGB begründen. Diese Vorschrift kommt indes nicht zur Anwendung, weil der Rückzahlungsanspruch des Mieters seinerseits erst nach Ablauf einer angemessenen Überlegungs- und Abrechnungsfrist fällig wird und sich das Recht des Vermieters, die Kautions innerhalb dieser Frist einzubehalten, unmittelbar aus der Kautionsabrede ergibt. Es bedarf insoweit keines Rückgriffs auf das Zurückbehaltungsrecht des § 273 BGB.<sup>16</sup>

Im Ergebnis gibt es daher keine Höchstfrist, solange dem Vermieter ernsthaft Gegenansprüche zustehen, er somit ein Sicherungsinteresse hat.

## 6. Folgen der Kautionsrückzahlung

Sofern der Vermieter die Mietsache vorbehaltlos abgenommen, eine Auszahlung der Kautions zugesagt hat und die Kautions vorbehaltlos ausgezahlt wird, kann darin ein stillschweigender Erlassvertrag zustande gekommen sein, durch den alle noch offenen Ansprüche erlöschen.<sup>17</sup> Dem Vermieter droht daher der Verlust möglicherweise noch bestehender Ansprüche, wenn diese bereits vor Auszahlung der Kautions erkennbar waren.<sup>18</sup> Ein derartiger Rechtsverlust kann bereits bei einer nur vorbehaltlosen Rückgabe der Kautions eintreten. Dies kann ein negatives Schuldanerkenntnis darstellen, das dem Vermieter etwaige Ansprüche abschneidet.<sup>19</sup> Der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautions und der Kautionszinsen verjährt gemäß § 195 BGB in 3 Jahren. Der Lauf der Verjährung beginnt mit der Fälligkeit des Rückforderungsanspruchs des Mieters.

Sofern der Mieter seinen Kautionsrückforderungsanspruch geltend macht, kommt es häufig zur *Aufrechnung* des Vermieters. Gemäß § 215 BGB schließt die Verjährung eine Aufrechnung nicht aus, wenn die verjährte Forderung zu der Zeit, zu welcher sie gegen die andere Forderung aufgerechnet werden konnte, noch nicht verjährt war. Die Aufrechnung des Vermieters greift nicht, wenn der Mieter schon vorher seinen fälligen Rückzahlungsanspruch gegen eine andere und verjährte Forderung des Vermieters wirksam aufgerechnet hat.<sup>20</sup> Es kann daher zu einem „Wettlauf der Anrechnungserklärungen“ kommen, weshalb eine frühzeitige Geltendmachung und Aufrechnung für beiden Seiten geboten ist.

Hat der Vermieter eine Barkautions, so kann er gegen den Rückzahlungsanspruch des Mieters auch mit verjährten Ansprüchen aufrechnen, sofern sich anrechenbare Ansprüche vor Eintritt der Verjährung gegenüber standen.

---

<sup>16</sup> BGH, NJW 2006, 1422 f.

<sup>17</sup> BGH, NJW 2001, 2325; OLG Düsseldorf, WuM 2001, 439; LG Köln, NJW-RR 2000, 1056; Geldmacher, Die Kautions im Miet- und Pachtverhältnis, DWW 2001, 190

<sup>18</sup> OLG München, NJW-RR 1990, 20; AG Berlin, GE 1999, 987

<sup>19</sup> AG Lörrach, WuM 2003, 438

<sup>20</sup> Kraemer, Kautions und Mietbürgschaft nach der Mietrechtsreform, NZM 2001, 737, 741 m.w.N.

## **7. Zusammenfassung**

Vermieter sollten nicht auf die Vereinbarung einer Mietsicherheit auch bei Wohnraum verzichten. Diese schützt zumindest teilweise vor Forderungsausfall und erhöht das Interesse des Mieters an Einhaltung der Schutz- und Obhutspflichten in Bezug auf die Mietsache.

Solange noch ein Interesse am Rückerhalt der Sicherheit besteht, geht der Mieter noch sorgsam mit der Mietsache um.

Auch von teilweisem Einbehalt der Kautions bei zu erwartenden Betriebskostennachzahlungen sollte Gebrauch gemacht werden, sonst drohen intensive Nachforderungen zum Verbleib des ausgezogenen Mieters!

Die Ausführungen belegen auch, worüber sich der Laie kaum Gedanken macht, dass die Reihenfolge der Verrechnung nicht gleichgültig ist.

Ihr  
Dr. Stangl

