

Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D.:

Mietkaution: Aufrechnung des Vermieters mit „mietfremder“ Forderung?

BGH, Urteil vom 15. Juli 2012 – VIII ZR 36/12

Mit einem nicht alltäglichen Sachverhalt hatte sich der BGH in einem aktuellen Fall zu befassen. Die Entscheidung ist dennoch für die Praxis von erheblicher Bedeutung, weil sie die Frage, unter welchen Umständen der Vermieter nach dem Ende des Mietverhältnisses eine Mietsicherheit zurückhalten kann, eindeutig beantwortet.

Der Fall:

Ein Dreivierteljahr nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung sowie nochmals nach weiteren drei Monaten forderten die ehemaligen Mieter die Kautionshöhe von 1.020 € vom Vermieter zurück. Der Vermieter, der aus diesem Mietverhältnis keinerlei Ansprüche geltend machte, lehnte die Erstattung mit der Begründung ab, es bestünden noch Forderungen aus einem früheren Mietverhältnis, die der damalige Vermieter an ihn abgetreten habe. Amts- und Landgericht hatten der Rückzahlungsklage der Mieter stattgegeben. Gegen das Berufungsurteil hatte der Vermieter Revision eingelegt.

Die Entscheidung:

Der BGH hat die Revision mit einer bemerkenswerten Begründung – ähnlich wie bereits das Landgericht – zurückgewiesen.

Die Frage, ob der Vermieter nach Beendigung eines Mietverhältnisses gegen den Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Mietsicherheit mit einer Forderung, die nicht aus dem betreffenden Mietverhältnis herrührt („mietfremde“ Forderung), aufrechnen kann, war bisher sehr umstritten. Mehrere Kommentatoren hielten eine solche Aufrechnung mit der Begründung für zulässig, mit dem Ende des Mietverhältnisses entfalle die Zweckbindung der Kautionsleistung, so dass eine Aufrechnung mit „externen“ (rechtstechnisch: nicht konnexen) Gegenansprüchen zulässig und wirksam sei.

Der BGH hat sich – zu Recht – dieser Auffassung nicht angeschlossen. Er verweist auf die gefestigte Rechtsprechung verschiedener Senate des Bundesgerichtshofes, nach der eine Aufrechnung (generell) auf Grund einer stillschweigenden Vereinbarung oder nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) ausgeschlossen ist, wenn die Eigenart des Schuldverhältnisses oder der Sinn und Zweck der geschuldeten Leistung (hier: der Sicherheitsleistung des Mieters) die Aufrechnung als nicht mit Treu und Glauben vereinbar erscheinen lässt. Dies gelte auch für die Mietkaution. Diese diene, soweit nicht ausnahmsweise etwas anderes vereinbart sei,

ausschließlich der Sicherung von Forderungen des Vermieters aus dem konkreten Mietverhältnis. Die darin liegende Zweckbindung endet nicht schon dann, wenn die Kautions am Ende des Mietverhältnisses nicht mehr für Forderungen des Vermieters aus diesem Mietverhältnis benötigt werde, sondern erst mit der Rückgewähr der Kautions an den Mieter – dann allerdings, so wäre hinzuzufügen, scheidet eine Aufrechnung ohnehin von vornherein aus, weil mit der Rückzahlung der Erstattungsanspruch des Mieters durch Erfüllung erloschen ist (§ 362 BGB) und eine aufrechenbare Forderung des Gläubigers (hier: des Mieters) nicht mehr besteht.

Auswirkungen für die Praxis:

Nach dieser Klarstellung des BGH bleibt es bei dem *Grundsatz, dass der Vermieter eine Kautions zurückzahlen hat, sobald er beurteilen kann, ob und inwieweit noch Forderungen gegen den Mieter bestehen oder bestehen können*, insbesondere also etwa wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen, aus einer Quotenklausel (Abgeltungsklausel) oder aus einer ausstehenden, noch nicht fälligen Betriebskostenabrechnung. Was mit dem konkreten Mietverhältnis nichts zu tun hat, bleibt insoweit außer Betracht und muss vom Vermieter – wie sonst – notfalls im Klagewege geltend gemacht werden.