



Sonderinformation | Umgehung der 6-monatigen Verjährungsfrist nach Rückgabe des Mietobjekts

Vermieter fürchten die kurze 6-monatige Verjährungsfrist für Ansprüche wegen Verschlechterungen und Veränderungen des Mietobjekts nach Rückgabe durch den Mieter.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seinem aktuellen Urteil vom 10.07.2024 (Az. VIII ZR 184/23) entschieden, dass sich Vermieter auch nach Ablauf dieser Frist – durch Inanspruchnahme der Mietkaution – beim Mieter schadlos halten können.

Konkret dürfen Vermieter bei Verschlechterungen und Veränderungen des Mietobjekts die Mietkaution entsprechend einbehalten oder kürzen, wenn die Ansprüche gegen den Mieter nach 6 Monaten ab Rückgabe des Mietobjekts eigentlich schon verjährt ist.

Im zu entscheidenden Fall forderte eine ehemalige Mieterin ihre Mietkaution zurück. Der beklagte Vermieter rechnete am 20.05.2020 mit Schäden an der Wohnung auf, die die Kautionshöhe von 780,00 EUR überstiegen, ließ jedoch offen ob er Zahlung oder Mangelbeseitigung fordert.

Die Mieterin berief sich auf die Verjährung und scheiterte letztendlich mit Ihrer Klage auf Rückzahlung der Mietkaution.

Mit dem Verjährungseinwand hatte die Mieterin beim Amtsgericht Erlangen und beim Landgericht Nürnberg-Fürth zunächst Erfolg gehabt. Dort sah man eine Verjährung. Eine Aufrechnung scheidet aus, da die Forderungen nicht, wie vom Gesetz in § 387 BGB bei einer Aufrechnung vorgesehen, gleichartig sind. Während ein Anspruch auf Rückzahlung der Kautionshöhe eine Geldforderung darstellt, sei der Anspruch des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache ein Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands (= Naturalrestitution). Zwar könne der Vermieter statt der Naturalrestitution auch den hierfür erforderlichen Geldbetrag verlangen; dies hätte innerhalb der 6-monatigen Verjährungsfrist erfolgen müssen, so die Vorinstanzen.

Anders hat der BGH entschieden: Denn nach § 215 Alt. 1 BGB kann auch mit einer verjäherten Forderung aufgerechnet werden, wenn zu dem Zeitpunkt, zu dem erstmals aufgerechnet werden konnte, noch keine Verjährung eingetreten ist. Dabei argumentierte der BGH mit der Interessenlage der Mietparteien. Die Kautionsvereinbarung sei so auszulegen, dass ein Vermieter nach Ende des Mietvertrages etwaige Ansprüche wegen Schäden an der Mietsache von der Kautionshöhe abziehen kann – schließlich dient die Kautionshöhe gerade als Sicherheit für den Vermieter, der sich nach Mietende auf einfache Weise mit der Kautionshöhe schadlos halten soll.

Diese Entscheidung erleichtert die Geltendmachung von Ansprüchen gegen den Mieter wegen Schäden am Mietobjekt in der Praxis für die Vermieter ganz erheblich.



Letztendlich jedoch maßgeblich sind – wie meist – die konkreten Umstände des Einzelfalls. Es empfiehlt sich daher stets eine individuelle und einzelfallbezogene Analyse und rechtliche Beratung. Hierfür stehen die Ihnen die Ansprechpartner unserer Kanzlei gerne zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner



Dr. Benjamin Riedel

Partner,
Rechtsanwalt,
FAfMietR

benjamin.riedel@sonntag-partner.de
+49 821 570 58-306



Ingmar Niederkleine

Partner,
Rechtsanwalt,
FAfMietR

ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de
+49 911 815 11-446



Marco Meynhardt, LL.M.

Senior Manager,
Rechtsanwalt

marco.meynhardt@sonntag-partner.de
+49 821 570 58-417



Peter Senski

Senior Manager,
Rechtsanwalt,
FAfMietR

peter.senski@sonntag-partner.de
+49 821 570 58-414



Martin Henrich

Rechtsanwalt,
FAfMietR

martin.henrich@sonntag-partner.de
+49 731 966 44-438



Dr. Cathrin von Hesler

Rechtsanwältin

Cathrin.vonhesler@sonntag-partner.de
Tel.: +49 911 815 11-459



Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>

Obige Ausführungen stellen eine unverbindliche Zusammenstellung nach heutigem Stand dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.