

## Ein Beitrag von Rechtsanwalt Tobias Knips, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

### Klischees und andere Schubladen

Denken Sie auch schon mal in Klischees? Denken Sie schon mal in Schubladen? Wenn Sie sich schon mal dabei ertappen, sollten Sie nicht zu harsch mit sich sein. Diese Art der Vorverurteilung ist zumeist instinktiv. Das kommt noch aus einer Zeit, in der man schnell einschätzen musste, wie man mit dem Säbelzahniger umgeht, der einen mit hungrigen Augen anstarrt.

Klischees gibt es auch in der Juristerei. Man hat immer ein spezifisches Bild im Kopf, wenn man an einen Anwalt denkt. Ein Richter wiederum schwingt einen Hammer und klopft am Ende der Sitzung auf den Tisch. Das, während er unter seiner wallenden Richterperücke schwitzt. Vom Amtsgericht in Gemünd bis hin über Euskirchen bis nach Brühl und Köln. Nirgendwo ein Hammer, nirgendwo eine Perücke.

Daneben gibt es aber auch Klischees innerhalb der Rechtsprechung. So gelten Gerichte häufig als „vermieterfreundlich“.

Schauen wir uns das mal aktuell anhand des Urteils des BGH vom 10.07.2024 zum Aktenzeichen VIII ZR 184/23 an. Die „VIII“ steht für den achten Zivilsenat, der für alle Entscheidungen des Wohnraummietrechts zuständig ist. Das Gericht hatte die Frage zu entscheiden, mit welchen Ansprüchen und wie lange der Vermieter nach Ende des Mietverhältnisses noch gegen die Kautionsaufrechnung rechnen kann.

Die Ausgangslage ist klar. Im laufenden Mietverhältnis ist dem Vermieter der einseitige Zugriff auf die Kautionsaufrechnung verboten (VIII ZR 234/13). Das ist ein alter Hut.

Am Ende des Mietverhältnisses nach Rückgabe der Wohnung ändert sich die Lage. Der Mieter möchte die Kautionsaufrechnung am besten sofort zurück, da er in einer neuen Wohnung ja möglicherweise wieder eine Kautionsaufrechnung stellen muss. Der Vermieter möchte wiederum Schäden an der Wohnung bezahlt haben und auf die Kautionsaufrechnung zugreifen. Aber wie lange kann er das?

Landläufig sagt man, dass der Vermieter die Kautionsaufrechnung nach einem halben Jahr auszahlen muss. Das ist angelehnt an § 548 BGB. Tatsächlich ist darin geregelt, dass Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigungen an der Wohnung nach sechs Monaten verjähren. Dies deckt sich aber nicht mit dem Zeitpunkt, zu dem man die Kautionsaufrechnung verlangen kann.

Erlaubt ist dies, wenn dem Vermieter keine Gegenansprüche mehr zustehen, die er der Kautionsaufrechnung entgegenhalten kann. Jetzt möchte man meinen, dass dies ja nach einem halben Jahr zutrifft. Dann sind Schäden an der Wohnung ja nicht mehr geltend zu machen. Diese Schadensersatzansprüche sind ja verjährt. Das stimmt schon so. Aber keine Regel ohne Ausnahme. Die Ausnahme besteht in § 215 BGB. Danach kann man mit verjährten Forderungen noch mit Gegenforderungen aufrechnen, wenn sich die Forderungen mal in nicht verjährter Zeit gegenübergestellt haben.

Ein Beispiel: Sie geben eine Wohnung zurück, in der Sie ein Waschbecken beschädigt haben. Das Waschbecken kostet im Austausch 1.000,00 EUR. Genau so viel haben Sie an Kautionsaufrechnung bezahlt.

Der Vermieter kann mit Ablauf von sechs Monaten nach Rückgabe der Wohnung nicht mehr zu Gericht gehen und verlangen, dass Sie 1.000,00 EUR Schadensersatz bezahlen. Das verhindert die Verjährung. Er kann aber, weil der Schadensersatz und die Kautionsaufrechnung sich sechs Monate lang in nicht verjährter Zeit gegenübergestellt haben, die 1.000,00 EUR mit der Kautionsaufrechnung verrechnen. Dieses Recht hat der BGH mit der jüngst ergangenen Entscheidung noch einmal gestärkt.

Die Entscheidung wird als zu „vermieterfreundlich“ kritisiert, da der Mieter so auch jahrelang seine Kautionsaufrechnung nicht zurückbekommen kann, weil der Vermieter der Kautionsaufrechnung fast zeitlich unbegrenzt Schadensersatzansprüche entgegenhalten kann.

Und? Bestätigen sich hier Ihre Klischees?

Egal ob Vermieter oder Mieter: Wir helfen Ihnen in jeder Schublade.