

B & K Rechts-Hinweis

03/2017

Kein Rückgriff auf Mietkaution wegen verjährter Betriebskostennachforderungen

I. Sachverhalt

Der Vermieter hat von seinem Mieter zu Mietbeginn eine Mietkaution auf einem verpfändeten Sparbuch erhalten; das Mietverhältnis endete im Jahr 2009. Ende des Jahres 2012, also drei Jahre nach Ende des Mietverhältnisses, erhebt der Mieter Klage auf Pfandfreigabe und Rückgabe des Sparbuchs. Dieser Klage tritt der Vermieter Anfang des Jahres 2013 mit der Begründung entgegen, der Mieter habe die – jeweils rechtzeitig innerhalb der Abrechnungsfrist von einem Jahr seit Ende des Abrechnungszeitraums abgerechneten – Betriebskostennachzahlungen für die Jahre 2006 bis 2009 noch nicht entrichtet; im Wege der Widerklage beansprucht der Vermieter die Zahlung der Betriebskostennachzahlungen, deren Gesamtsumme den Betrag der Mietkaution übersteigt.

II. Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass ein Rückgriff des Vermieters auf die Mietkaution dann und insoweit ausgeschlossen ist, wenn die Ansprüche

auf Betriebskostennachzahlungen verjährt sind (Urteil v. 20.07.2016 – VIII ZR 263/14).

III. Bedeutung der Entscheidung für die Praxis

1. Abrechnung der Mietkaution

Der BGH hat nochmals bestätigt, dass dem Mieter ein Anspruch auf Freigabe der Mietkaution erst nach Beendigung des Mietverhältnisses und nach Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist des Vermieters zusteht. Dieser Anspruch wird allerdings erst dann fällig, wenn das Sicherheitsbedürfnis entfallen ist, d. h. zu dem Zeitpunkt, wenn dem Vermieter keine Forderungen mehr aus dem Mietverhältnis gegen den Mieter zustehen, wegen derer er sich aus der Mietkaution befriedigen kann. Sind Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter jedoch verjährt, so bestehen insoweit auch keine Forderungen mehr aus dem Mietverhältnis, so dass das Sicherheitsbedürfnis des Vermieters nicht mehr besteht und der Mieter einen Anspruch auf Freigabe der Mietkaution hat.

2. Verjährung von Ansprüchen auf Betriebskostennachzahlungen

Im entschiedenen Fall kam es daher darauf an, wann Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter auf Betriebskostennachzahlungen verjähren. Ansprüche auf Betriebskostennachzahlungen verjähren grundsätzlich innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren (§ 195 BGB), die gemäß § 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB mit dem Schluss des Jahres beginnt, in dem der Anspruch entstanden ist. In dem vom BGH entschiedenen Fall bedeutete dies, dass

- die im Jahr 2007 abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2006 mit Ablauf des Jahres 2010 verjähren,
- die im Jahr 2008 abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2007 mit Ablauf des Jahres 2011 verjähren,
- die im Jahr 2009 abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2008 mit Ablauf des Jahres 2012 verjähren und
- die im Jahr 2010 abgerechneten Betriebskosten des Jahres 2009 mit Ablauf des Jahres 2013 verjähren.

Mit der Anfang des Jahres 2013 erhobenen Widerklage verfolgt der Vermieter also Ansprüche auf Betriebskostennachzahlungen, die für die Jahre 2006 bis 2008 bereits verjährt sind; lediglich der Anspruch auf Betriebskostennachzahlungen für das Jahr 2009 ist noch nicht verjährt.

3. Rückgriff auf die Mietkaution trotz Verjährung der Ansprüche auf Betriebskostennachzahlungen?

Ein solcher Rückgriff könnte sich daraus ergeben, dass nach § 216 Abs. 1 BGB die Verjährung eines Anspruchs, für den ein Pfandrecht besteht, den Gläubiger nicht an der Verwertung dieses Pfandrechts hindert. Allerdings gilt dieser Grundsatz nach § 216 Abs. 3 BGB nicht bei Ansprüchen auf sog. wiederkehrende Leistungen. Wenn es sich also bei den Ansprüchen auf Betriebskostennachzahlungen um Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen handelt, dann schließt die bereits eingetretene Verjährung die Verwertung des Pfandrechts, d. h. den Rückgriff auf die Mietkaution, aus. Wiederkehrende Leistungen sind solche, die nach Gesetz oder Parteivereinbarung zu von vornherein bestimmten regelmäßig wiederkehrenden Terminen erbracht werden müssen. Hierbei kann es sich – wie z. B. bei den Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen – um zu festen Terminen fällige Zahlungen in gleicher Höhe handeln; der zu zahlende Betrag kann aber auch schwanken oder zu manchen Terminen ganz ausbleiben.

Aus der mietvertraglich auf den Mieter übertragenen Verpflichtung zur Tragung der Betriebskosten und aus der gesetzlichen Pflicht des Mieters, über die Betriebskosten jährlich abrechnen zu müssen (§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB), folgert

der BGH, dass es sich bei Betriebskostennachzahlungen um wiederkehrende Leistungen im Sinne des § 216 Abs. 3 BGB handelt. Damit ist die Möglichkeit der Verwertung eines Pfandrechts trotz verjährter Forderung nach § 216 Abs. 1 BGB ausgeschlossen. Insoweit die Ansprüche des Vermieters auf Betriebskostennachzahlungen verjährt sind, hat der Mieter deshalb einen Anspruch auf Freigabe des Pfandrechts und Herausgabe des Sparbuchs.

IV. Fazit

Auch wenn ein Mieter eine Mietkaution auf einem verpfändeten Sparbuch geleistet hat, muss der Vermieter seine Ansprüche auf Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen sowie auf Betriebskostennachzahlungen unbedingt vor Ablauf der Verjährungsfristen gerichtlich geltend machen,

um die Verjährung zu hemmen. Andernfalls geht der Vermieter seiner Ansprüche verlustig, denn er kann wegen verjährter Forderungen nicht auf die Mietkaution zurückgreifen.

Sollten Sie als Vermieter Forderungen aus dem Mietverhältnis gegen einen Mieter haben, so stehen wir Ihnen bei der Wahrung und Durchsetzung Ihrer Ansprüche mit unserem Rechtsrat gerne zur Seite.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.