

Aufrechnungsverbot



Mieter fragen – Kurt Schindler, Vorsitzender des Mieterbundes Regensburg e. V. antwortet:



Frage von Ludwig Sch. aus Regensburg: Ich habe eine Nebenkostennachforderung meines Vermieters aus dem Jahr 2010 nicht bezahlt, weil die Abrechnung nach meiner Meinung nicht in Ordnung war. Nun bin ich ausgezogen und der Vermieter rechnet seine Forderung gegen die Kautionsauf. Darf er das?

Kurt Schindler, Vorsitzender des Mieterbundes Regensburg: Ein Vermieter darf gegenüber einem Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters nicht mit einer verjährten Betriebskostennachforderung aufrechnen. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) im Juli 2016 entschieden.

Ein Mieter hatte seinen Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses zur Rückgabe der Kautionsaufgefordert. Der Vermieter rechnete mit bereits verjährten Betriebskostennachforderungen auf. Zu Beginn des Mietverhältnisses hatte der Mieter ein Kautionsspargbuch über 700 Euro eingerichtet und dem Vermieter das Spargbuch als Mietsicherheit übergeben. Der BGH entschied in letzter Instanz, dass der Ver-

mieter mit den Nachforderungen von Betriebskosten früherer Jahre gegenüber der Kautionsrückforderung nicht aufrechnen konnte. Diese Ansprüche waren inzwischen verjährten.

Gemäß Paragraph 216 Absatz 1 BGB kann ein Vermieter zwar grundsätzlich auch mit verjährten Forderungen gegenüber einem Anspruch seines Mieters auf Rückzahlung der Kautionsaufrechnen. Das gilt aber gemäß Paragraph 216 Absatz 3 BGB nicht bei Ansprüchen auf wiederkehrende Leistungen wie monatlichen Mietzahlungen und Betriebskostenvorauszahlungen sowie Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen.

Diese in jährlich wechselnder Höhe zu leistenden Zahlungen sind wiederkehrend, denn über sie ist jährlich abzurechnen (BGH, Urteil vom 20. Juli 2016, Aktenzeichen VIII ZR 263/14). Somit ist eine Betriebskostennachforderung aus 2010, die also 2011 fällig geworden ist, bei einem Auszug in 2016 verjährten und kann nicht gegen eine Kautionsrückforderung aufgerechnet werden.