

Rechtsprechung KOMPAKT

Die Abrechnung einer Mietkaution

Vermieter kann auch konkludent über die Kautionsabrechnung.

BGH, Urteil vom 24. 07. 2019 – VIII ZR 141/17

Problemstellung

Wie lange der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses noch die Kautionsabrechnung behalten darf, wann darüber abgerechnet und die Kautionsabrechnung ausgezahlt werden muss, war und ist Gegenstand zahlreicher Rechtsstreitigkeiten. Der BGH hat mit seiner Entscheidung vom 24. Juli 2019 eine pragmatische Lösung gefunden, die ein zu langes Zuwarten des Vermieters verhindert.

Entscheidung

Die Beklagten hatten im Dezember 2005 von dem Kläger eine Wohnung angemietet. Zu Beginn des Mietverhältnisses zahlten sie eine Kautionsabrechnung in Höhe von 1.680 Euro in bar. Im Jahre 2014 behaupteten sie verschiedene Mängel, insbesondere Feuchtigkeit, Schimmelbildung und Ameisenbefall, und minderten die Miete ab Mai 2014 bis einschließlich Februar 2015 um rund 1.800 Euro. Im September 2014 ließ der Kläger die Wohnung von einem Sachverständigen begutachten, der offenbar die behaupteten Mängel nicht bestätigen konnte. Die Beklagten kündigten das Mietverhältnis außerordentlich zu Ende Februar 2015.

Nach dem Auszug der Beklagten leitete der Kläger ein selbstständiges Beweisverfahren ein, in dessen Rahmen ein gerichtlich bestellter Sachverständiger die Wohnung erneut begutachtete und offenbar ebenfalls die behaupteten Mängel nicht bestätigen konnte. Die Kautionsabrechnung behielt er zunächst ein. Der Kläger verlangt von den Beklagten die Nachzahlung der zu Unrecht geminderten Miete, die Erstattung der Kosten des Sachverständigen, Erstattung von Renovierungskosten und Nachforderungen aus Nebenkostenabrechnungen. Das Amtsgericht gab der Klage weitgehend statt.

Der Kläger machte die übrigen Ansprüche, vor allen Dingen die Nachforderungen aus Nebenkostenabrechnungen, in einem Berufungsverfahren geltend. Während dieses Berufungsverfahrens erklärten die Beklag-

ten, sie machten wegen der noch nicht zurückgezählten Kautionsabrechnung Gebrauch. Das Berufungsgericht sah in dem „Zurückbehaltungsrecht“ die Erklärung der Beklagten, sie rechneten gegen die Forderung des Klägers mit ihrem Anspruch auf Rückzahlung der Kautionsabrechnung auf und wies die Klage insoweit ebenfalls ab. Der BGH bestätigte dieses Urteil.

Der BGH folgte dem Berufungsgericht mit der Argumentation, dem Kläger ständen zwar grundsätzlich Nachforderungen aus der Nebenkostenabrechnung zu, diese seien aber durch die Aufrechnung der Beklagten mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch erloschen. Damit der Schuldner einer Forderung mit seiner Gegenforderung aufrechnen kann, muss eine sogenannte Aufrechnungslage bestehen. Zunächst müssen sich zwei gleichartige Forderungen gegenüberstehen. Die Forderungen müssen sozusagen auf die gleiche Währung lauten. Sich gegenüberstehende Geldforderungen kann man miteinander verrechnen, die Forderung auf eine Weinlieferung kann man nicht mit einer Geldforderung verrechnen. Hier standen sich zwei Geldforderungen gegenüber, eine Verrechnung wäre also grundsätzlich möglich.

Für eine Aufrechnungslage muss allerdings noch etwas hinzukommen. Beide Forderungen müssen fällig sein. Hinsichtlich der Forderungen des Klägers ist das unproblematisch. Die Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung wird mit der Abrechnung fällig. Schwieriger ist das im Hinblick auf den Anspruch auf Rückzahlung der Kautionsabrechnung aufseiten der Beklagten. Dieser Anspruch wird nämlich ebenfalls erst mit Abrechnung durch den Vermieter fällig. Deshalb muss der Vermieter nach Ende des Mietverhältnisses innerhalb einer angemessenen Frist gegenüber dem Mieter erklären, ob und welche Ansprüche er aus dem beendeten Mietverhältnis noch geltend machen will. Damit rechnet er über die Kautionsabrechnung, weil der Vermieter damit klarmacht, in welchem Um-

fang er von seinem Sicherungsrecht Gebrauch machen will.

Für manche Vertragsverhältnisse ist gesetzlich geregelt, dass und wie gegenüber dem anderen Vertragspartner abzurechnen ist, so etwa in § 666 BGB für den Geschäftsbesorgungsvertrag. Im Mietrecht gibt es keine Vorschriften zur Art und Weise der Abrechnung über die Kautionsabrechnung. Der Vermieter kann deshalb auf die allgemeine Vorschrift des § 259 Abs. 1 BGB zurückgreifen. Danach ist zur Abrechnung über einen Anspruch eine die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder der Ausgaben enthaltende Rechnung mitzuteilen und, soweit Belege erteilt zu werden pflegen, Belege vorzulegen. Der Vermieter ist aber nicht auf diese Art und Weise der Abrechnung beschränkt. Vielmehr kann er auch durch schlüssiges Verhalten über die Kautionsabrechnung. So hat der BGH es etwa als konkludente Abrechnung angesehen, wenn der Vermieter erklärte, er rechne seinerseits mit eigenen Forderungen gegen den Anspruch auf Rückzahlung der Kautionsabrechnung auf. Aber auch in dem Verhalten des Klägers sah der BGH eine stillschweigende Abrechnung. In dem der Vermieter seine Ansprüche gegen den ehemaligen Mieter klageweise geltend machte, machte er aus Sicht des Mieters klar, welche Forderungen er aus dem Mietverhältnis noch geltend macht. Mit der Abrechnung der Kautionsabrechnung nach Beendigung des Mietverhältnisses ist ein Stadium erreicht, in dem der Vermieter ohne Weiteres seine Ansprüche aus der Kautionsabrechnung befriedigen kann, indem er seine Forderungen gegen die Forderung des Mieters auf Rückzahlung der Kautionsabrechnung aufrechnet.

Rechnet der Vermieter über die Kautionsabrechnung ab, macht er aber von seinem Recht zur Aufrechnung keinen Gebrauch, steht es dem Mieter frei, seinerseits den Anspruch auf Rückzahlung der Kautionsabrechnung zur Aufrechnung zu stellen.

Konsequenzen

Der BGH stellt mit dieser Entscheidung zwei Dinge klar: Der Anspruch auf Rückzahlung der Kautionsabrechnung wird erst, aber eben auch mit der Abrechnung des Vermieters fällig. Der Vermieter muss nicht eine formelle Abrechnung aufstellen, sondern rechnet über die Kautionsabrechnung ab, indem er eigene Forderungen geltend macht. Das gilt auch für streitige Forderungen. Eine Benachteiligung des Mieters liegt nicht vor. Wenn der Mieter meint, die Forderungen des Vermieters seien unberechtigt und die Aufrechnung deshalb unwirksam, kann er auf Rückzahlung der Kautionsabrechnung klagen. Die Berechtigung der Forderungen muss nach wie vor der Vermieter beweisen.



Rechtsprechung
KOMPAKT

Abonnenten
haben Zugriff auf
weitere Kommentierungen
in der Monatsbeilage.

► Praxistipp

Als Vermieter sollte man unseres Erachtens aus dieser Entscheidung die Konsequenz ziehen, nach Beendigung eines Mietverhältnisses möglichst rasch dem Mieter ganz bewusst eine Abrechnung über die Kautionserteilung zu erteilen. Dann läuft man als Vermieter nicht Gefahr, von einem Gericht gesagt zu bekommen, wann man durch angeblich schlüssiges Verhalten über die Kautionsabrechnung gerechnet habe. Der manchmal anzutreffenden Ungewissheit über die Höhe der gegenüber dem Mieter noch bestehenden Forderungen kann man dadurch begegnen, dass man die Abrechnung unter genau diesen Vorbehalt stellt, also unter den Vorbehalt, dass nicht noch weitere Forderungen auftauchen. JM

Instandsetzungspflicht einzelner Eigentümer

1. Weist die Gemeinschaftsordnung (Teilungserklärung) einem Sondereigentümer die Instandhaltungspflicht für Gebäudeteile zu, die zwar Gemeinschaftseigentum sind, sich aber im Bereich des Sondereigentums befinden, so ist die Instandhaltung dieser Gebäudeteile der Beschlussfassung durch die Gemeinschaft entzogen.

2. Beschließt die Gemeinschaft gleichwohl die Instandsetzung dieser Gebäudeteile, ist der Beschluss anfechtbar.

(Leitsatz des Bearbeiters)

LG Frankfurt am Main, Urteil vom 02. 05. 2019

Problemstellung

Teilungserklärungen enthalten häufig Regelungen zur Instandhaltungs- und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Dabei werden mitunter die im gemeinschaftlichen Eigentum und im Bereich des Sondereigentums liegenden Gebäudeteile der Instandhaltung und Instandsetzung durch die einzelnen Sondereigentümer zugewiesen.

Fraglich ist, ob in diesen Fällen eine Beschlussfassung, die auch die Sanierung dieser einem Sondereigentümer zugewiesenen Gebäudeteile umfasst, ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Entscheidung

Nach Auffassung des LG Frankfurt am Main ist dies nicht der Fall. In der Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft heißt es u. a.:

1. Die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums obliegt sämtlichen Miteigentümern gemeinschaftlich. Sie ist vom Verwalter durchzuführen.

7. Für folgende Teile des Gemeinschaftseigentums ist der Sondereigentümer alleine unterhalts- und ggf. erneuerungspflichtig:

d) Schwimmender Estrich bzw. Estrich in allen Räumen und Flächen des Sondereigentums bzw. allen Räumen oder Freiflächen, in denen der Eigentümer ein Sondernutzungsrecht hat.

e) Loggia- und Terrassenisolierung einschließlich Brüstungsgeländer, Blumentröge und Blumenkästen. Außerdem ist der Sondereigentümer verpflichtet, die Blumentröge und -kästen falls vorhanden zu bepflanzen und bepflanzt zu halten.

Wegen Sanierungsbedarfs an den Balkonen beschließen die Wohnungseigentümer die Sanierung der Balkone einschließlich des Estrichs, wobei die Kosten für den Estrich auf den jeweiligen Sondereigentümer umgelegt werden sollen.

Hiergegen wendet sich die Beschlussanfechtungsklage. Mit Erfolg!

Nach Auffassung des Amtsgerichts und des LG Frankfurt am Main verstößt der Beschluss, da er sich auch auf die Instandsetzung des Estrichs bezieht, gegen die Regelung in der Teilungserklärung, sodass dieser nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Es handele sich bei der Regelung gerade nicht um eine reine Regelung zur Kostentragungspflicht. Vielmehr regelt diese die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht selber, so dass die Estrichsanierung der Beschlussfassung durch die WEG entzogen sei.

Konsequenzen

Die Entscheidung zeigt, wie misslich vermeintlich sinnvolle Regelungen in der Teilungserklärung sein können. Ohne die Regelung in der Teilungserklärung wäre die Beschlussfassung über die Sanierungsmaßnahme selber nicht zu beanstanden gewesen.

Die Regelung in der Teilungserklärung birgt aber auch ein weiteres Problem in sich. Nach

der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes können Gebäudebestandteile, die sozusagen zwingend im Gemeinschaftseigentum stehen, nicht dem Sondereigentum zugewiesen werden – zum Beispiel Wohnungseingangstüren. Ob und in welchem Umfang solche Gebäudebestandteile der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht einzelner Sondereigentümer zugeordnet werden können, ist bislang nicht abschließend geklärt. Es spricht durchaus einiges dafür, beide Konstellationen gleich zu behandeln. Ansonsten würden zwar Regelungen zur Zuordnung „zwingenden“ Gemeinschaftseigentums unwirksam, dagegen Regelungen zur Zuordnung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht wirksam sein, obwohl faktisch beide Regelungen dasselbe bezwecken, nämlich die Zuordnung der Instandhaltung und Instandsetzung zum Sondereigentum. Der Entscheidung ist nicht zu entnehmen, ob sich das Gericht mit dieser Fragestellung auseinandergesetzt hat.

► Praxistipp

Soweit möglich, sollte vermieden werden, die Instandhaltung- und Instandsetzung gemeinschaftlichen Eigentums auf die einzelnen Sondereigentümer durch die Gemeinschaftsordnung zu verlagern. Die Gemeinschaft muss im Zweifel gerichtliche Maßnahmen gegenüber dem Sondereigentümer einleiten, damit dieser der auf ihn übertragene Pflichten nachkommt. Dies kann nicht nur Zeit und Geld kosten, sondern auch erforderliche Sanierungsmaßnahmen der Gemeinschaft verzögern oder verteuern. Es sind daher Regelungen in der Teilungserklärung vorzuziehen, wonach die Beschlussfassung über die Maßnahme der Gemeinschaft obliegt, jedoch die Kosten auf das „betroffene“ Sondereigentum umgelegt werden.

Wenn sämtliche Wohnungseigentümer an einem Strang ziehen, sollten ggf. bestehende Regelungen einvernehmlich geändert werden. Es bedarf dann zur Bindung künftiger Eigentümer einer Änderung der Teilungserklärung. Ein Mehrheitsbeschluss reicht nicht. OS

Unsere ständigen Kommentatoren

**Dr. Olaf Steckhan**

ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover. Für den IVD Nord e.V. ist er als Referent und Rechtsberater tätig. (OS)

**Dr. Jonas Müller**

ist als Rechtsanwalt und Fachanwalt für Arbeitsrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover, tätig. Er verfügt über jahrelange Erfahrung bei der Prozessführung in Mietrechtssachen. (JM)