

# ANGELE RECHTSANWÄLTE

## **Voraussetzung der Verjährung des Anspruchs auf Rückzahlung der Barkaution nach beendetem Mietverhältnis**

AG Remscheid, Urteil vom 19.07.2013 – 7 C 71/13

Der Beklagte war Vermieter der Kläger und verlangte eine Kaution, welche die Kläger bei Mietvertragsbeginn als Barkaution leisteten. Bei Vertragsende belief sich die Kaution auf einen Betrag in Höhe von 590,78 EUR einschließlich Zinsen. Diesen Betrag machten die Kläger gegen den Beklagten geltend.

Nachdem der Beklagte die Einrede der Verjährung erhoben hatte, hatte sich das Amtsgericht Remscheid sich mit der Problematik zu befassen, unter welchen Voraussetzungen der Anspruch des Mieters nach beendetem Mietverhältnis auf Rückzahlung der Barkaution verjährt.

Das Mietverhältnis sei am 30.04.2009 beendet gewesen, so dass unter Zugrundelegung einer sechsmonatigen Abrechnungsfrist die Verjährungsfrist zum 31.12.2009 begonnen habe und am 31.12.2012 abgeschlossen sei. Die am 16.04.2013 bei Gericht eingegangene Klage habe daher die Verjährung nicht hemmen können. Mit dieser Begründung wie das Amtsgericht die Klage ab.

Die Richtigkeit der Entscheidung wird jedoch in Zweifel gezogen. Jedenfalls zeigt sie, dass auch in Fällen niedrigen Streitwertes in Zeiten grob überlasteter Gerichte eine anwaltliche Beratung unverzichtbar ist, da sich das Amtsgericht so jedenfalls mit der folgenden naheliegenden Problematik nicht befasst hat.

Einheitlicher Meinung entspricht es, dass der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kaution regelmäßig in drei Jahren verjährt, was ebenfalls für die Kautionszinsen gilt. Naheliegend ist im vorliegenden Fall darüber hinaus, dass die Miethöhe aus einer Nettomiete besteht und Vorauszahlungen auf die Betriebskosten und somit auch gesonderte Vorauszahlungen auf die Heizkosten beinhaltet.

Demgemäß erscheint der Ansatz des Amtsgerichts, die regelmäßige Verjährungsfrist habe am

31.12.2009 anlaufen können, jedoch zweifelhaft, da die Abrechnungsfrist keine Berücksichtigung gefunden hat.

Nach § 199 Abs. 1 Ziffer 1 BGB beginnt die regelmäßige Verjährungsfrist mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist. Der Anspruch ist entstanden, wenn er klageweise geltend gemacht werden kann, was seine Fälligkeit voraussetzt. Der Anspruch auf Rückzahlung der Kaution entsteht dabei in angemessener Zeit nach rechtlicher Beendigung des Mietverhältnisses, wenn der Vermieter in der Lage ist, noch offene Ansprüche, die die Kaution sichern soll, in zumutbarer Weise abzurechnen. Über die Vorauszahlungen ist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB jährlich abzurechnen. Das heißt, war im zu entscheidenden Fall das Mietende auf den 30.04.2009 festgelegt, hätte der Vermieter über die Heizkosten noch bis zum 30.04.2010 abrechnen können. Daraus folgt, dass der Anspruch auf Rückzahlung der Kaution in Höhe eventueller Heizkosten erst am 30.04.2010 fällig war, so dass die Frist erst am 31.12.2010 begonnen hat und die am 16.04.2013 bei Gericht eingegangene Klage somit rechtzeitig war und wiederum der Einrede der Verjährung entgegenstand.

Bei sachkundiger anwaltlicher Beratung hätte die Klägerseite jedenfalls bewirken können, dass dem vorbenannten Argument Rechnung getragen worden wäre, das heißt, sich das Gericht mit der Problematik der Verjährung ausführlich hätte auseinander setzen müssen. Der Totalverlust des Rechtsstreits hätte sich so wahrscheinlich verhindern lassen.

**Wir beraten Sie zuverlässig in allen Fragen des Mietrechts!**

**ANGELE Rechtsanwälte**  
Gartenfeldstraße 11-13  
54295 Trier  
0651/43099

