

## **Kautio in der Wohnraummiete: Abrechnung und Aufrechnung durch den Vermieter wegen Schadenersatzansprüchen; Prüfung der Verjährung – eine Grundsatzentscheidung**

BGH, Urteil vom 10. Juli 2024 – VIII ZR 184/23<sup>1</sup>

Eigentlich sollte man meinen, dass der Komplex Sicherheitsleistung des Mieters (Kautio) für das Wohnraummietverhältnis hinreichend geklärt ist. Die Praxis gibt dem BGH jedoch auch für relativ unkomplizierte Fragen immer wieder Gelegenheit, auch solche scheinbar einfache Punkte sehr genau zu prüfen und die Entscheidung mit grundsätzlichen Erwägungen zu begründen – so auch in diesem aktuellen Fall, in dem es um die Frage ging, ob der Vermieter rechtzeitig, d.h. vor der Verjährung geltend gemachter Schadenersatzansprüche, über die Kautio abgerechnet hat. Der VIII. Senat hat dieses Urteil zu grundsätzlichen Ausführungen zum Sinn und Zweck der Kautio und zur Abwägung der beiderseitigen Interessen genutzt, und das in einer überzeugenden und sehr gut nachvollziehbaren Begründung. Eine kleine Fußnote ist lediglich – nicht zum ersten Mal – hinsichtlich der Länge einzelner Sätze<sup>2</sup> angebracht, die bisweilen die Lektüre (und das spontane Verständnis) des Textes etwas erschweren.

### Der Fall:

Die Mieterin hatte bis zum 8. November 2019 eine Wohnung in E.<sup>3</sup> gemietet, Nach dem Ende des Mietverhältnisses verlangte sie vom Vermieter die Rückzahlung der entsprechend dem Mietvertrag bei Mietbeginn geleisteten Barkautio. Mit Schreiben vom 20. Mai 2020 rechnete der Vermieter (über seinen Anwalt) über die Kautio (785,51 € einschließlich Zinsen) ab; dabei machte er eine Gegenforderung wegen Schäden an der Wohnung in Höhe von 1.175 € im Wege der Aufrechnung geltend. Die Mieterin hat diese Ansprüche bestritten und außerdem die Einrede der Verjährung erhoben.

Der Vermieter hat im Übrigen vorgetragen, er habe bereits mit Schreiben vom 26. Februar 2020 über die Kautio abgerechnet und mit den von ihm behaupteten Gegenansprüchen die Aufrechnung erklärt. Die Mieterin hat den Zugang dieses Schreibens *bestritten*.

Die Klage der Mieterin auf Zahlung von 785,51 € hatte beim Amtsgericht Erfolg. Die Berufung des Vermieters hat das Landgericht zurückgewiesen.<sup>4</sup> Es ist davon ausgegangen, dass die Forderung des Vermieters im Zeitpunkt der Aufrechnung bereits verjährt gewesen sei. Die Voraussetzungen der einschlägigen Bestimmungen, insbesondere der §§ 390, 215 und 249 Abs. 2 S.1 hat es im Einzelnen geprüft.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Grundeigentum 2024, 845; WuM 2024, 520; NZM 2024, 751; NJW-RR 2024, 1140

<sup>2</sup> Z.B. Rn. 19, 29, 33

<sup>3</sup> Erlangen

<sup>4</sup> Die Entscheidungen der Vorinstanzen sind nicht veröffentlicht (juris-Recherche vom 19. November 2024)

<sup>5</sup> Rn. 8 - 14

### Die Entscheidung:

Auf die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Vermieters hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Der Wirksamkeit der vom Vermieter erklärten Aufrechnung mit den von ihm behaupteten Schadenersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache (§§ 535, 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2, § 823 Abs. 1, § 249 BGB) steht die von der Mieterin erhobene Einrede der Verjährung gemäß § 215 Alt. 1 BGB nicht entgegen.<sup>6</sup>

#### 1. Grundsätzliches zum Zweck der Kautions

Ausgangspunkt der Begründung des Senats ist der Hinweis auf die Verpflichtung des Vermieters, nach dem Ende des Mietverhältnisses und einer angemessenen Prüfungsfrist die Kautions an den Mieter zurückzuzahlen, wenn feststeht, dass ihm keine von der Kautions abgesicherten Ansprüche mehr zustehen. Und weiter: *Der Vermieter soll sich nach Beendigung des Mietverhältnisses auf einfache Weise, nämlich durch Aufrechnung gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch befriedigen können; dies gilt auch für streitige Forderungen.*<sup>7</sup> Hiervon ist auch das Berufungsgericht ausgegangen.

#### 2. Der zentrale Punkt: Auslegung der Barkautionsabrede und Wirksamkeit der vom Vermieter erklärten Aufrechnung

##### a) Barkautionsabrede und fehlende Geltendmachung der Ersetzungsbefugnis des Geschädigten („Geld statt Leistung“, § 249 Abs. 2 S. 1 BGB)

In der umfangreichen Begründung des Urteils stellt der Begriff der *Ersetzungsbefugnis* ein zentrales Argument dar. Ein kurzer Hinweis auf die *gesetzliche Definition in § 249 Abs. 2 S. 1 BGB* erscheint deshalb sinnvoll: Die Ersetzungsbefugnis ist das *Recht des Geschädigten, statt der Herstellung der Sache den dazu erforderlichen Geldbetrag zu verlangen.*

Die Auffassung des Berufungsgerichts, die vom Vermieter erklärten Aufrechnung sei wegen Verjährung der geltend gemachten Schadenersatzansprüche unwirksam (§§ 390, 214 Abs. 1 BGB), *trifft nicht zu.* Zwar ist es noch zutreffend von der *kurzen, sechsmonatigen mietrechtlichen Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 S. 1 BGB* und der Einschränkung einer Verjährung bei der Möglichkeit einer Aufrechnung in unverjährter Zeit (§ 215 Alt. 1 BGB) ausgegangen. Es hat jedoch nicht berücksichtigt, dass

*die von den Parteien getroffene Barkautionsabrede dahingehend auszulegen ist, dass die Möglichkeit des Vermieters, nach Beendigung des Mietverhältnisses bei der Kautionsabrechnung mit etwaigen Schadenersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache*

---

<sup>6</sup> So (fast) wörtlich in Rn. 17

<sup>7</sup> Rn. 18 unter Bezugnahme auf die einschlägige Rechtsprechung des Senats, zuletzt Urteile v. 20 Juli 2016 – VIII ZR 263/14, NJW 2016, 3231, und vom 28. Oktober 2020 – VIII ZR 230/19, NJW-RR 2021, 15 (hier bereits besprochen)

*aufzurechnen, nicht an einer fehlenden Ausübung der Ersetzungsbefugnis in unverjährter Zeit scheitern soll.*<sup>8</sup>

Dies gilt, wie der Senat klarstellt, unabhängig davon, ob es sich bei der Kautionsabrede um eine vom Vermieter gestellte Allgemeine Geschäftsbedingung oder um eine Individualvereinbarung handelt.<sup>9</sup>

*b) Der Ausgangspunkt: Keine Gleichartigkeit des Anspruchs auf Beseitigung des Schadens (Naturalrestitution) und Geldersatz*

Die Vorschrift des § 215 Alt. 1 BGB setzt die Möglichkeit der (erstmaligen) Aufrechnung, also das *Bestehen einer Aufrechnungslage* – insbesondere also die *Gegenseitigkeit, Gleichartigkeit und Durchsetzbarkeit der Aktivforderung* (hier: der Schadenersatzforderung des Vermieters) – *vor Eintritt der Verjährung voraus*. An der Gleichartigkeit der Ansprüche hat es zunächst gefehlt, weil der Schadenersatzanspruch des Vermieters (von Gesetzes wegen) in erster Linie auf Naturalrestitution gerichtet ist (§ 249 Abs. 1 BGB).<sup>10</sup> Davon ist auch das Berufungsgericht ausgegangen.

*c) Wahrnehmung der Ersetzungsbefugnis des Vermieters erst nach Ablauf der Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB – das Schreiben vom 20. Mai 2028*

*Die Ersetzungsbefugnis<sup>11</sup> ist eine Willenserklärung, zu deren Wirksamkeit es des Zugangs beim Schuldner bedarf.*<sup>12</sup> Da der Zugang des Abrechnungsschreibens des Vermieters vom 26. Februar 2020 (mit der bezifferten Schadensersatzforderung) bei der Mieterin nicht bewiesen ist, ist davon auszugehen, dass *der Vermieter die ihm zustehende Ersetzungsbefugnis erst mit dem Abrechnungsschreiben vom 20. Mai 2020 und damit nicht innerhalb der Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB ausgeübt hat.*<sup>13</sup>

*d) Die Lösung des Falles: Aufrechnung des Vermieters scheitert nicht am Fehler einer Ausübung der Ersetzungsbefugnis in unverjährter Zeit (Auslegung der Barkautionsabrede)*

Die zentrale Aussage des Urteils vom 10. Juli 2024 lässt sich am besten mit dem wörtlichen Zitat wiedergeben:

*Unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessenlage... ist die Barkautionsabrede regelmäßig dahingehend auszulegen, dass die Möglichkeit des Vermieters, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses im Rahmen der Kautionsabrechnung hinsichtlich etwaiger Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache durch Auf-*

---

<sup>8</sup> Rn. 22

<sup>9</sup> aaO

<sup>10</sup> Rn. 24

<sup>11</sup> Genauer: die Geltendmachung der Ersetzungsbefugnis

<sup>12</sup> So wörtlich in Rn. 26, letzter Satz

<sup>13</sup> Rn. 27. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ist die Verjährungsfrist am 8. Mai 2020 (sechs Monate nach dem Ende des Mietverhältnisses am 8. Mai 2019) abgelaufen

*rechnung befriedigen zu können, nicht an einer fehlenden Ausübung der Ersetzungsbefugnis in unverjährter Zeit scheitern soll.*<sup>14</sup>

„Die beiderseitige Interessenlage“ lässt der Senat nicht abstrakt im Raum stehen. Er betont zunächst die Sicherung der Ansprüche des Vermieters als Zweck der Barkautions und ihre *Geltendmachung im Wege der Aufrechnung nach dem Ende des Mietverhältnisses innerhalb einer angemessenen Überlegungs- und Abrechnungsfrist.*<sup>15</sup>

Der Senat verkennt nicht, dass bei diesem Ergebnis *die (konkrete) Abrechnungsfrist „in ein Spannungsverhältnis zu der kurzen Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB geraten“* kann, die eine „möglichst schnelle“ Klärung über bestehende – auch deliktische – Ansprüche bewirken soll. Dazu hat er allerdings bereits vor längerer Zeit entschieden, dass der Vermieter (grundsätzlich) auch nach Ablauf der kurzen Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 S. 1 B GB über die Kautionsabrechnung und aufrechnen kann, die kurze Verjährungsfrist also nicht zwangsläufig gegenüber der Kautionsabrechnungsfrist vorrangig ist.<sup>16</sup>

Dieses Argument untermauert der Senat mit dem Hinweis auf die – auch der Bestimmung des § 215 Alt. 1 BGB zugrundeliegende – *„Wertung des Gesetzgebers“*, dass *der Schuldner – im vorliegenden Fall also Vermieter hinsichtlich der Kautionsabrechnung – nicht zur frühzeitigen Durchsetzung seiner Forderung im Wege der Aufrechnung oder Klageerhebung gedrängt werden soll.*<sup>17</sup>

e) *Sinn der Kautionsabrede: Aufrechnung nach § 215 Alt. 1 BGB auch bei „verspäteter“ Ausübung der Ersetzungsbefugnis*

Auch an dieser Stelle empfiehlt sich ein wörtlicher Rückgriff auf die Formulierung des Urteils:

*Im Hinblick auf den Sinn der Kautionsabrede, dem Vermieter eine Befriedigung durch Aufrechnung zu ermöglichen, widerspräche es den beiderseitigen Interessen der Parteien eines Wohnraummietvertrages, wenn die Anwendung der Ausnahmevorschrift des § 215 Alt. 1 BGB alleine daran scheitern würde, dass der Vermieter in unverjährter Zeit die ihm zustehende Ersetzungsbefugnis nicht ausgeübt hat.*<sup>18</sup>

Denn, so fährt der Senat fort, hierdurch würde der Ersetzungsbefugnis eine Stellung eingeräumt, die ihr die Parteien jedenfalls im Wohnraummietverhältnis bei vereinbarter Barkautionsabrede regelmäßig nicht zukommen lassen wollen. Und weiter: Die Ersetzungsbefugnis dient dem Interesse des Geschädigten; es soll ihm ermöglicht werden, den Schadensbeseitigung

---

<sup>14</sup> Rn. 29 (mit geringfügigen Änderungen)

<sup>15</sup> Rn. 30 unter Bezugnahme auf die Rspr. Des Senats, u.a. das Urteil v. 24. Juli 2019 – VIII ZR 141/17, NZM 2019, 754 (hier bereits besprochen)

<sup>16</sup> Rn. 32

<sup>17</sup> Rn. 33

<sup>18</sup> Rn. 34

„in eigener Regie“ durchzuführen – ohne formelle Hürden oder eine besondere Begründung. Ganz besonders gilt dies im Wohnraummietverhältnis – konkret: im Hinblick auf das Interesse des Vermieters an einer möglichst zeitnahen und fachgerechten Schadensbeseitigung und einer möglichst nahtlosen Weitervermietung der Räume.<sup>19</sup>

Mit dem Hinweis auf die Praxis und dem Rückgriff auf die rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts rundet der Senat den Komplex der Ersetzungsbefugnis ab: Danach *wird die Ersetzungsbefugnis – in der Regel – zulässigerweise und konkludent bei der Kautionsabrechnung „zusammen mit der Aufrechnungserklärung“ ausgeübt*. Und zuletzt: Mit dem geltend gemachten Schadenersatzanspruch ist auch die für eine Aufrechnungslage nach § 387 BGB erforderliche Gleichartigkeit zu dem Kautionsrückzahlungsanspruch geschaffen.<sup>20</sup>

In diese Darstellung der Interessenlage passt auch das weitere Argument, dass der Mieter an einer „isolierten“ Ausübung der Ersetzungsbefugnis (durch den Vermieter) innerhalb der kurzen Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 S. 1 BGB regelmäßig kein Interesse hat; ihm ist bewusst, dass der Vermieter gerade wegen der ihm zustehenden Ersetzungsbefugnis von der Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen zunächst absieht.<sup>21</sup> Ergebnis: Wenn dem Mieter eine „isolierte“ Erklärung der Ersetzungsbefugnis durch den Vermieter keinen Vorteil bringt, besteht für ihn auch kein berechtigtes Interesse, nach Ablauf der Verjährungsfrist nicht mehr – im Wege der Aufrechnung – wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in Anspruch genommen zu werden, solange der Vermieter noch keine Abrechnung erteilt hat.<sup>22</sup>

### 3) Ergebnis: Zurück an das Berufungsgericht zur Prüfung der Schadenersatzforderungen des Vermieters

Bei der vom Senat dargelegten interessengerechten Auslegung der Kautionsabrede ist die Entscheidung nicht ohne eine Prüfung der vom Vermieter geltend gemachten Schadenersatzforderungen möglich. Die entsprechenden Feststellungen hat das Berufungsgericht in der neuen Verhandlung nachzuholen.<sup>23</sup>

#### Leitsatz

*Eine von den Parteien im Wohnraummietvertrag getroffene Barkautionsabrede ist typischerweise dahingehend auszulegen, dass die Möglichkeit des Vermieters, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses im Rahmen der Kautionsabrechnung hinsichtlich etwaiger Schadenersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache gemäß §§ 535, 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2, § 823 Abs. 1 BGB durch Aufrechnung befriedigen zu können,*

---

<sup>19</sup> Rn. 36

<sup>20</sup> R. 37

<sup>21</sup> Rn. 38 - 40

<sup>22</sup> Rn. 41

<sup>23</sup> Rn. 42 - 44

*nicht an einer fehlenden Ausübung der ihm nach § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB zustehenden Ersetzungsbefugnis in unverjährter Zeit scheitern soll.*

Anzumerken bleibt zu diesem Leitsatz lediglich, dass es nicht darauf ankommt, ob die Kautionsabrede individuell oder als Allgemeine Geschäftsbeding vereinbart worden ist.<sup>24</sup>

### Anmerkungen

Das Urteil vom 10. Juli 2024 ist ein weiteres Beispiel für die Qualität der Entscheidungen des VIII. Senats zur Wohnraummiete. Das Ergebnis ist umfassend, sehr gründlich, dogmatisch sauber und überzeugend begründet – praktikabel ist es allemal. Die zahlreichen Fundstellen-Belege für die verschiedenen Argumente zeigen, dass der Senat außerordentlich gründlich und „tiefschürfend“ bei der Prüfung der einen oder anderen Ansicht vorgegangen ist, insbesondere auch im Hinblick auf die Begründung des Berufungsurteils.

Von den einzelnen Abschnitten der Urteilsbegründung sind folgende Punkte besonders wichtig:

#### 1) *Die Aufrechnungslage, § 387 BGB*

Den etwas abstrakten Begriff der Aufrechnungslage definiert der Senat bereits im ersten Teil der Urteilsgründe (Rn. 19 ff) mit den Tatbestandsmerkmalen Gegenseitigkeit, Gleichartigkeit, Durchsetzbarkeit der Aktivforderung des Aufrechnenden (hier: des Vermieters) und Erfüllbarkeit der Passivforderung des Anspruchsgegners. Das mag sich etwas schulmäßig lesen, war aber sinnvoll im Hinblick auf den nächsten Schritt.

#### 2) *Die konkludente Geltendmachung der Ersetzungsbefugnis, § 249 Abs. 2 S. 1 BGB*

Auch dieser „Schlüsselbegriff“ ist in den Entscheidungsgründen (Rn. 26) sehr gut umschrieben: *Der Gläubiger ist nur berechtigt, an die Stelle der einen geschuldeten Leistung (hier: Naturalrestitution durch den Schädiger) eine andere Leistung (hier: Geldersatz) mit der Folge zu setzen, dass fortan nur diese letztere Erfüllung ist.* Die weitere Aussage, dass die Geltendmachung der Ersetzungsbefugnis zu ihrer Wirksamkeit des Zugangs beim Schuldner bedarf, war vor dem Hintergrund der tatsächlichen Feststellungen zum Zugang des Abrechnungsschreibens des Vermieters vom 20. Mai 2020 bei der Mieterin nach Ablauf der mietrechtlichen Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB (am 8. Mai 2020) (Rn. 27) notwendig.

In diesem Zusammenhang erscheint eine „Fußnote“ angebracht: Die Ausübung der Ersetzungsbefugnis... erfolgt... in der Regele *zulässigerweise und konkludent...* bei der Kautionsabrechnung „zusammen mit der Aufrechnungserklärung.“<sup>25</sup> Ganz ähnlich formuliert

---

<sup>24</sup> Rn. 22

<sup>25</sup> Rn. 37

der Senat wenig später, wenn er erwähnt, dass *die Ausübung der Ersetzungsbefugnis... konkludent* im Rahmen der ohnehin vorzunehmenden Abrechnung *möglich ist*.<sup>26</sup> Konkret: Im vorliegenden Fall hat der Vermieter mit dem Abrechnungsschreiben vom 20. Mai 2020 *konkludent die ihm zustehende Ersetzungsbefugnis ausgeübt*.

Besonders für die mietrechtliche Praxis sind diese Bemerkungen des Senats zur konkludenten, also schlüssigen und nicht ausdrücklichen Erklärung des Vermieters relevant. Diese Auslegung ist lebensnah: Kein juristischer Laie auf der Vermieter- oder Mieterseite wird sich im Zusammenhang mit der Abrechnung der Barkautions Gedanken über die Ersetzungsbefugnis eines Geschädigten („Geld statt Leistung“) gem. § 249 Abs. 2 S. 1 BGB machen und daraus etwaige Einwände herleiten.

Nur zur Vermeidung von Missverständnissen sei angemerkt, dass diese praxisnahe Auslegung ebenso und ohne Einschränkung auch für vergleichbare Erklärungen der Mieterseite gilt.

### 3) Die Auslegung der Barkautionsabrede, insbesondere: Sicherung der mietrechtlichen Ansprüche des Vermieters – einschließlich einer möglichen Betriebskostennachforderung

Die „vermieterfreundliche“ Auslegung der Barkautionsabrede (Rn. 29 – 41) hat der Senat sehr ausführlich und unter sorgfältiger *Abwägung der beiderseitigen Interessen* begründet. Das Argument der Sicherung der Ansprüche des Vermieters hat er mit der Bezugnahme auf seine einschlägige Rechtsprechung<sup>27</sup> belegt. Die *Länge der Abrechnungsfrist* bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls, muss aber *„für den Mieter zumutbar sein.“*<sup>28</sup>

In diesem Zusammenhang erscheint eine Anmerkung angebracht. Auch ohne ausdrückliche Formulierung im Text des Mietvertrages, insbesondere also der Kautionsklausel, ist für den verständigen, juristisch nicht vorgebildeten Mieter klar, dass *die Kautionsleistung der Sicherung der mietrechtlichen Ansprüche des Vermieters dient*. Dazu gehören nicht nur etwaige Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache, sondern auch *Forderungen aus einer Betriebskostenabrechnung*. Ist mit einer Nachforderung zu rechnen, bemessen sich die *Höhe des Sicherheitsbetrages und die Dauer der Abrechnungsfrist* nach den Umständen des Einzelfalls.

### 4) Das Spannungsverhältnis zu der kurzen Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 S. 1 BGB

Die Verlängerung der Abrechnungsfrist über die sechsmonatige Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 S. 1 BGB hinaus bedurfte einer besonderen Begründung, zumal diese Frist nach dem Willen des Gesetzgebers eine „möglichst schnelle“ Klärung über bestehende Ansprüche

---

<sup>26</sup> Rn. 39

<sup>27</sup> u.a. die Grundsatzentscheidung vom 1. Juli 1987 – VIII ARZ 2/87, BGHZ 101, 244, 251 (Rn. 20)

<sup>28</sup> Rn. 30

bewirken soll.<sup>29</sup> Andererseits hat der *Gesetzgeber* mit der in der ersten Alternative des § 215 genannten Möglichkeit einer Aufrechnung nach Ablauf einer Verjährungsfrist klargestellt, dass „*ein Schuldner... nicht zur frühzeitigen Durchsetzung seiner Forderung im Wege der Aufrechnung ... gedrängt werden soll.*“<sup>30</sup>

#### 5) *Der Schwerpunkt: Der Sinn der Kautionsabrede*

Im letzten Abschnitt (Rn. 34 ff) legt der Senat – unter nochmaliger sorgfältiger Abwägung der beiderseitigen Interessen – den Sinn der Kautionsabrede dar, und zwar insbesondere mit einer ausführlichen Diskussion der Ersetzungsbefugnis, also dem in § 249 Abs. 2 S. 1 BGB normierten Recht des Geschädigten, statt der Herstellung des ursprünglichen – unbeschädigten – Zustandes der Sache (Naturalrestitution) Schadensersatz in Geld zu fordern. Diese Möglichkeit drängt sich im Wohnraummietverhältnis geradezu auf, und dieser gesetzlichen Alternative entspricht der Sinn der Barkautionsabrede. Mit der vom Berufungsgericht angenommenen Anwendung der sechsmonatigen Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 S. 1 BGB ohne Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls, insbesondere also etwa der Dauer einer Schadensbeseitigung, würden die berechtigten Interessen des Vermieters beeinträchtigt. Mit den Hinweis auf den „Unsinn“ einer fristgerechten, aber „isolierten Geltendmachung der Ersetzungsbefugnis des geschädigten Vermieters innerhalb der Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 S. 1 BGB“ rundet der Senat seine Begründung ab.<sup>31</sup>

#### 6) *Zusammenfassung*

Das vom VIII. Senat beschriebene Ergebnis drängt sich keineswegs von selbst auf – wie schon das Urteil des Berufungsgerichts zeigt. Umso wichtiger erscheint es, dass ein unter Beachtung der Regeln der Gesetzesauslegung (insbesondere: Wille des Gesetzgebers) und unter umfassender Abwägung der beiderseitigen Interessen praxisgerechtes Ergebnis *vorliegt*.

---

<sup>29</sup> Rn. 31

<sup>30</sup> Rn. 33

<sup>31</sup> Rn. 41