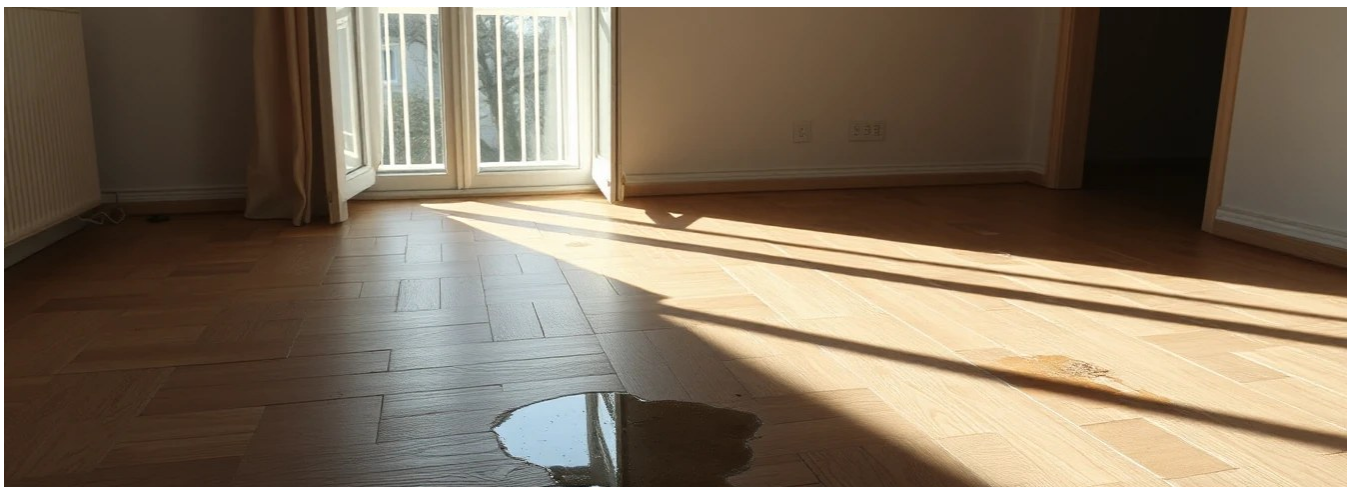


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

# Die Kautions wird mit einem alten Rückgabeschaden verrechnet: Verjährung und Aufrechnung getrennt prüfen

Ein alter Rückgabeschaden ist nicht allein durch die Sechsmonatsfrage erledigt. Die besondere Aufrechnungslage bei Barkautions und den tatsächlichen Schaden getrennt prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

**Leserfrage:** Ist eine Schadensverrechnung mit der Barkautions allein wegen mehr als sechs Monaten seit Rückgabe ausgeschlossen?

Mehr als sechs Monate nach Rückgabe der deutschen Wohnung erhältst du eine Kautionsabrechnung. Die Vermietung verrechnet einen behaupteten Schaden mit deinem Barkautionsguthaben. Du hältst die Forderung wegen des Zeitablaufs für verjährt. Jetzt müssen zwei Fragen auseinandergehalten werden: Besteht der behauptete Schaden überhaupt, und kann er trotz zwischenzeitlicher Verjährung zur Aufrechnung verwendet werden?

## Den tatsächlichen Rückerhalt und die Abrechnung festhalten

§548 Absatz 1 BGB nennt für bestimmte Ersatzansprüche wegen Veränderungen oder Verschlechterungen eine sechsmonatige Verjährung ab Rückerhalt der Mietsache. [\[BGB548\]](#) Sichere deshalb den tatsächlichen Übergabeablauf, nicht nur das vertragliche Mietende.

Lege daneben Kautionsvereinbarung, Einzahlung, vorhandene Abrechnungen und die Erklärung zur Verrechnung bereit. Der Beitrag betrifft eine Barkautions nach beendetem Wohnraummietverhältnis. Eine Bürgschaft oder der Zugriff während eines laufenden Vertrags wird nicht ohne weitere Prüfung gleich behandelt.

## Verjährung und Aufrechnung sind unterschiedliche Prüfungen

§215 BGB enthält eine Ausnahme: Zwischenzeitliche Verjährung schließt die Aufrechnung nicht aus, wenn der Anspruch beim erstmalig möglichen Aufrechnen noch nicht verjährt war. Die allgemeinen Voraussetzungen ergeben sich unter anderem aus §387. [\[BGB215\]](#)[\[BGB387\]](#)

Die praktische Frage endet deshalb nicht bei „Sechs Monate sind vorbei“. Zugleich macht §215 eine unbegründete Forderung nicht berechtigt. Forderungsart, tatsächliche Voraussetzungen, Zeitpunkte und konkrete Sicherungsvereinbarung gehören zusammen in die Prüfung.

## Die besondere Bedeutung der Barkautionsabrede verstehen

Im Urteil VIII ZR 184/23 vom 10. Juli 2024 hat der BGH die typische Barkautionsabrede im Wohnraummietverhältnis ausgelegt. Die mögliche Befriedigung durch Aufrechnung soll regelmäßig nicht daran scheitern, dass die Vermietung das Verlangen nach Geldersatz statt Wiederherstellung erst nach Eintritt der Verjährung ausübt. [\[BGH18423\]](#)

Das ist eine bestimmte rechtliche Einordnung des Sicherungs- und Aufrechnungsfalls. Daraus folgt weder ein unbegrenztes Recht zum Einbehalt jeder Kautions noch die Feststellung, jeder spätere Reparaturbetrag sei geschuldet. Ein anders gelagerter Vertrag oder eine abweichende Forderungsart muss gesondert eingeordnet werden.

## Den behaupteten Schaden weiterhin genau bestreiten oder bestätigen

Gerade das Urteil zeigt die Grenze: Der BGH verwies zurück, damit die tatsächlichen Voraussetzungen der behaupteten Schadensersatzansprüche festgestellt werden. [\[BGH18423\]](#) Die Verjährungsfrage hatte diese Sachprüfung nicht ersetzt.

Bereite deshalb Einzugs- und Rückgabestatus, Protokolle, datierte Fotos und die konkrete Kostenaufstellung vor. Welche Beschädigung wird dir zugerechnet? Welche Leistung soll erforderlich gewesen sein? Was ist an Ursache oder Höhe strittig? Gib einen tatsächlichen Widerspruch nicht auf, nur weil eine Aufrechnung rechtlich möglich sein könnte.

## Fiktiver Fall mit zwei getrennten Einwendungen

Eine Mietpartei erhält im erfundenen Fall spät eine Verrechnung wegen einer beschädigten Stelle. Sie beruft sich auf Verjährung und legt zusätzlich ein Einzugsfoto vor, auf dem dieselbe Stelle bereits erkennbar ist.

Die Beratung prüft zunächst die besondere Aufrechnungslage anhand aller Zeitpunkte und der Barkautionsvereinbarung. Unabhängig davon wird die behauptete neue Schadensverursachung mit dem früheren Zustand verglichen. Das Beispiel verspricht weder vollständige Auszahlung noch einen berechtigten Abzug.

## Eine positionsbezogene Antwort verlangen

Bitte um eine vollständige Kautionsabrechnung mit Guthaben, Zinsen, jeder Gegenforderung und bereits ausgezahltem Rest. Die abschließende Position benennt anschließend sowohl die rechtlichen als auch die tatsächlichen Einwendungen. So hängt deine Reaktion nicht an einer vermeintlich universellen Sechsmonatsregel, und ein strittiger Schaden bleibt tatsächlich strittig, bis er geklärt ist.

## DEIN ARBEITSBOGEN

# Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

**01 / Rückgabe der Wohnung**

Wann wurde die Wohnung tatsächlich zurückgegeben? Protokoll oder Bestätigung vorhanden?

**02 / Kautions**

Art und Höhe der Kautions, Datum der Einzahlung und Kautionskonto.

**03 / Kautionsabrechnung**

Wann ist die Abrechnung eingegangen? Guthaben, Zinsen, Abzüge und ausgezahlter Rest.

**04 / Verrechneter Schaden**

Welcher Schaden wird dir zugerechnet, und mit welchem Betrag wird verrechnet?

**05 / Zustand bei Einzug**

Was zeigen Einzugsprotokoll und datierte Fotos zur betroffenen Stelle?

**06 / Zustand bei Auszug**

Was zeigen Rückgabeprotokoll und Fotos? Was bestreitest du zu Ursache oder Höhe?

**07 / Kostenbelege der Vermietung**

Welche Rechnungen oder Angebote wurden vorgelegt? Was hast du angefordert?

**08 / Nächster Schritt**

Wann schickst du deine Einwendungen zu jeder Position, oder wer prüft sie für dich?

## QUELLEN UND GRENZEN

# Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB548\] BGB § 548](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB215\] BGB § 215](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB387\] BGB § 387](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGH18423\] BGH VIII ZR 184/23 – Urteil vom 10. Juli 2024](#)

Bundesgerichtshof. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

## Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0119-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.