

ZMP 2014 Nr. 9

Verjährung des Rückerstattungsanspruchs der Vermieterin wegen versehentlich doppelt einbezahlter Kautionszahlung auf das Mieterkautionsparkonto: Das Mietgericht hielt fest, dass die erste Einzahlung bzw. Weiterleitung der vom Mieter geleisteten Kautionszahlung auf dessen Mieterkautionsparkonto durch die Vermieterin vertragsgemäss erfolgte, es jedoch für die von der Vermieterin irrtümlich geleistete zweite Zahlung keinen Rechtsgrund gibt. Damit liegt ein Rückerstattungsanspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung vor, welcher der relativen einjährigen Verjährungsfrist des Art. 67 Abs. 1 OR unterliegt.

Der Beklagte (=Mieter) schloss mit der B. AG (=Vermieterin) per Oktober 2007 einen Mietvertrag über Gewerberäumlichkeiten. Dabei wurde eine Mietzinskautionszahlung in der Höhe von Fr. 8'604.– vereinbart. Aus Versehen bezahlte die B. AG die durch den Beklagten an sie geleistete Kautionszahlung von CHF 8'604.– zweimal auf dessen Mieterkautionsparkonto ein, wobei sie ihren Irrtum betreffend die doppelte Einzahlung vorerst nicht bemerkte. Die B. AG zederte dem Kläger ihren Anspruch auf Rückerstattung der doppelt geleisteten Kautionszahlung gegen den Beklagten. Der Beklagte erhob gegen den vom Kläger vor Mietgericht geltend gemachten Rückerstattungsanspruch die Verjährungseinrede.

Aus dem Urteil des Mietgerichts vom 16. Januar 2014:

"IV.

3. Verjährungseinrede des Beklagten

3.1. (...)

3.2. Rechtliches

(...)

Voraussetzung der Verjährung ist schliesslich der Ablauf der Verjährungsfrist. Je nach ihrem Entstehungsgrund unterliegen Rückerstattungsansprüche verschie-

denen Verjährungsfristen (BGE 133 III 356 E. 3.2.1). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind im Rahmen eines Vertragsverhältnisses erfolgte Zahlungen, die sich nachträglich als irrtümlich und daher als grundlos erweisen, nicht stets als vertragliche Leistungen (Art. 1 ff. OR) einzustufen (BGE 133 III 356 E. 3.2.1). Auch wenn zwei Parteien einen Vertrag geschlossen haben, können zwischen ihnen demnach quasi- oder ausservertragliche Obligationen bestehen, wobei bei letzteren unerlaubte Handlungen (Art. 41 ff. OR), ungerechtfertigte Bereicherungen (Art. 62 ff. OR) oder Konkretisierungen absoluter Rechte als Entstehungsgründe in Betracht kommen (HUEGENIN, a.a.O., N. 129). Zunächst ist stets zu prüfen, ob die zurückverlangte Leistung eine vertragliche Grundlage hatte und, falls dies zutrifft, ob sie auch aus Vertrag zurückgefordert werden kann (BGE 127 III 421 E. 3). Wer ohne jeglichen Vorbehalt in (vermeintlicher) Erfüllung des Vertrages mehr leistet als das vertraglich Geschuldete, kann die Differenz nur auf der Grundlage des Bereicherungsrechts zurückfordern. Somit ist nicht auf die (irrig) Annahme der leistenden Partei im Zeitpunkt der Erbringung der Leistung abzustellen, sondern bei der Qualifikation eines Rückforderungsanspruchs stets von der wahren Sachlage auszugehen (BGE 133 III 356 E.3.2.1 und 3.3.1).

Gemäss Art. 67 Abs. 1 OR verjährt der Bereicherungsanspruch mit Ablauf eines Jahres, nachdem der Verletzte von seinem Anspruch Kenntnis erhalten hat (relative Verjährungsfrist), in jedem Fall aber mit Ablauf von zehn Jahren seit der Entstehung des Anspruchs (absolute Verjährungsfrist). Die relative einjährige Frist gemäss Art. 67 Abs. 1 OR ist aufgrund ihres klaren Wortlauts und des der Regelung zugrundeliegenden gesetzgeberischen Willens auf die Verjährung der Kondiktionsansprüche anzuwenden, auch wenn sie in der Lehre teilweise kritisiert wird. Im Verhältnis zu Art. 127 OR, welcher vertragliche Ansprüche regelt und für solche grundsätzlich eine Verjährungsfrist von zehn Jahren vorsieht, stellt Art. 67 OR eine *lex specialis* dar. Als solche ist Art. 67 Abs. 1 OR dabei exklusiv auf diejenigen Rückerstattungsobligationen anzuwenden, welche ihre Anspruchsgrundlage in Art. 62 Abs. 1 OR finden (HUWILER, in: BSK OR I, Art. 67 N. 6 f.). In der Lehre wird postuliert, Ansprüche aus Vertrauenshaftung nach Art. 127 OR verjähren zu lassen, da aufgrund der Rechtsbeziehung der Beteiligten das Rechtsverhältnis näher dem vertraglichen als dem ausservertraglichen stehe (DÄPPEN, in

BSK OR I, Art. 127 N. 5c; HUEGENIN, a.a.O., N. 1761). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verjähren Ansprüche aus Vertrauenshaftung indessen nach Art. 60 OR (BGE 134 III 390 E. 4.3.3) und somit nach Ablauf einer einjährigen relativen Verjährungsfrist. Auch in Bezug auf die ähnliche Konstellation bereicherungsrechtlicher Ansprüche zwischen Parteien mit einer Vertragsbeziehung zueinander hat das Bundesgericht die Auffassung, aufgrund besonderer Nähe zum bestehenden Vertrag von einer zehnjährigen Verjährungsfrist auszugehen, abgelehnt (BGE 133 III 356 E. 3.3.1).

3.3. Subsumtion

(...)

Nach dem Gesagten sind im Rahmen eines Vertragsverhältnisses irrtümlich erfolgte Zahlungen indessen nicht stets als vertragliche Leistungen zu qualifizieren. Der zwischen der B. AG und dem Beklagten geschlossene Mietvertrag verpflichtete den Beklagten in erster Linie zur Bezahlung des Mietzinses (vgl. Art. 253 und Art. 257 ff. OR). Ferner hatte er eine Kautionsleistung von CHF 8'604.– zu leisten (vgl. Art. 257e OR). Der Mietvertrag begründete indessen keine Pflicht des Beklagten, weitere CHF 8'604.– an die B. AG (zurück) zu leisten. Entgegen der klägerischen Ansicht war die durch die B. AG erbrachte und nun zurückverlangte Leistung gerade nicht vertraglich geschuldet. Der Umstand, dass die B. AG bei der zweiten Zahlung davon ausgegangen war, sie handle in Erfüllung einer vertraglichen Pflicht, ist für die Qualifikation des Rückerstattungsanspruchs nicht relevant, da gemäss der dargelegten bundesgerichtlichen Rechtsprechung von der wahren Sachlage auszugehen ist. Tatsächlich hatte die B. AG ihre vertragliche Pflicht zur Einzahlung der Kautionsleistung auf das Mieterkautionskonto bereits erfüllt und irrtümlich ein zweites Mal geleistet. Während die erste Einzahlung bzw. Weiterleitung der vom Beklagten geleisteten Kautionsleistung von CHF 8'604.– auf dessen Mieterkautionskonto durch die B. AG somit vertragsgemäss erfolgte, gab es für die (irrtümliche) nochmalige Zahlung keinen Rechtsgrund. Mithin leistete die B. AG (vorbehaltlos) in vermeintlicher Erfüllung des Vertrages mehr als das vertraglich Geschuldete. Die Differenz kann sie deshalb nur noch auf der Grundlage des Bereicherungsrechts zurückfordern.

Der Rückerstattungsanspruch des Klägers ist demnach ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung, welcher der relativen einjährigen Verjährungsfrist des Art. 67 Abs. 1 OR unterliegt. Mit dem Kläger ist zwar davon auszugehen, dass der Beklagte ohne das Vertragsverhältnis niemals in den Genuss der weiteren CHF 8'604.– gekommen wäre. Das Bundesgericht hat es aber – wie erwähnt – gerade verneint, für solche Fälle wegen besonderer Nähe zwischen den Parteien eine zehnjährige Verjährungsfrist anzuwenden (BGE 133 III 356). Mithin ist vorliegend von der relativen Verjährungsfrist gemäss Art. 67 Abs. 1 OR auszugehen, weshalb der Rückerstattungsanspruch mit Ablauf eines Jahres verjährt, nachdem die B. AG davon Kenntnis erhalten hat.

Mit dem Beklagten ist davon auszugehen, dass die B. AG spätestens zum Zeitpunkt der Abtretung des Anspruchs an den Kläger am 30. Dezember 2010 Kenntnis von diesem hatte, weshalb die Verjährung spätestens ein Jahr später, d.h. am 30. Dezember 2011, eingetreten ist. Der streitgegenständliche Anspruch ist somit verjährt."

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2014, 24. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8026 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: lic. iur. F. Saluz, Leitender Gerichtsschreiber