

## Mieterrechte rund um die Kautions bei Wohnungen

**Bei den meisten Mietverhältnissen ist es üblich, dass Mieter\*innen eine Kautions stellen muss. Was es dabei beachten gibt, ist auf diesem Merkblatt zusammengefasst.**

### Zweck der Kautions

Die Kautions soll Vermieter\*innen für den Fall absichern, dass Mieter\*innen ihren Pflichten aus dem Mietvertrag nicht ordnungsgemäß oder nicht vollständig erfüllen, insbesondere wenn sie die Miete nicht zahlen.

**Wichtig:** Bei Sozialwohnungen dürfen Vermieter\*innen mit der Mietkautions nur Schäden an der Wohnung oder unterlassene Schönheitsreparaturen absichern.

### Mietkautions

Die Mietkautions muss vertraglich vereinbart sein. Die Höhe kann ausgehandelt werden.

Es gibt eine Obergrenze für die Mietkautions: Mehr als drei Monatsmieten - ohne Nebenkostenvorauszahlung oder Nebenkostenpauschale - dürfen Vermieter\*innen nie fordern.

**Wichtig:** Erhöhen Vermieter\*innen im Laufe des Mietverhältnisses die Miete, hat dies keine Auswirkung auf die Kautions - sie darf nicht erhöht werden.

### Anlage-Pflicht

Wenn Vermieter\*innen selbst die Kautions anlegt, müssen sie diese von ihrem übrigen Vermögen getrennt auf einem Sonderkonto anlegen. Die Anlage muss zu dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz erfolgen. Die Zinsen werden zum Kautionsguthaben dazugeschrieben und stehen Mieter\*innen zu – sie werden in der Regel am Ende des Mietverhältnisses mit der Kautions ausgezahlt. Legen Vermieter\*innen die Kautions höher verzinst an, stehen auch diese höheren Zinsen Mieter\*innen zu. Vermieter\*innen müssen hingegen keine Zinsen zahlen, wenn der Mietvertrag vor dem 1.1.1983 geschlossen wurde und er die Verzinsung wirksam ausgeschlossen hat.

**Tipp:** Mieter\*innen haben Anspruch auf den Nachweis, wo sich ihr Geld befindet. Vermieter\*innen müssen nachweisen, bei welcher

Bank und unter welcher Kontonummer und -bezeichnung die Kautions angelegt ist. Aus der Kontobezeichnung muss ersichtlich sein, dass es sich nicht um Geld von Vermieter\*innen handelt.

### Typische Formen der Kautions

- **Barkautions:** Die klassische Mietkautions ist die Barkautions. Mieter\*innen übergeben oder überweisen Vermieter\*innen einen bestimmten Geldbetrag. Vermieter\*innen müssen das Geld nach dem Gesetz von ihrem Vermögen getrennt auf einem Kautionskonto aufbewahren.

Mieter\*innen dürfen die Kautions in drei gleichen Monatsraten zahlen. Die erste Rate ist bei Beginn des Mietverhältnisses fällig. Mietvertragsklauseln, wonach Mieter\*innen die Wohnungs-Schlüssel erst erhalten, wenn sie die gesamte Kautions gezahlt haben, sind unwirksam.

- **Bankbürgschaft:** Durch die Übernahme einer Bürgschaft verpflichtet sich eine Bank oder Sparkasse, für Forderungen von Vermieter\*innen gegenüber Mieter\*innen einzustehen. Vorteil für Mieter\*innen: Sie müssen nicht, wie bei der Barkautions, einen größeren Geldbetrag aufbringen. Nachteil: Wenn die Bürgschaftsurkunde eine „Zahlung auf erstes Anfordern“ vorsieht, zahlt die Bank Vermieter\*innen die Kautions aus, ohne die Berechtigung der Forderung zu prüfen.
- **Gemeinsames Sparbuch:** Für Mieter\*innen empfehlenswert. Vermieter\*innen können nicht ohne Mitwirkung von Mieter\*innen an das Geld gelangen.
- **Sparbuch mit Sperrvermerk:** Mieter\*innen händigen Vermieter\*innen ein Sparbuch mit Sperrvermerk aus, dass sie eingerichtet haben. Vorteil: Vermieter\*innen können nicht jederzeit Geld davon abheben, ohne dass Mieter\*innen es merken.
- **Verpfändetes Sparbuch:** Die Kautionssumme wird auf ein Sparbuch von Mieter\*innen eingezahlt und das Sparguthaben Vermieter\*innen verpfändet. Eine Verpfändung muss der Bank oder Sparkas-

se angezeigt werden. Mieter\*innen können nur mit Zustimmung von Vermieter\*innen Geld abheben.

Formulare für die Verpfändung führen alle Kreditinstitute. Es sollte darauf geachtet werden, dass das Geldinstitut die verpfändeten Forderungen nach einer Kündigung des Kontos nicht ohne weiteres und ohne Wissen von Mieter\*innen auszahlen kann. Verlangen Vermieter\*innen die Auszahlung der Kautions, unterrichtet das Geldinstitut Mieter\*innen darüber. Frühestens vier Wochen später bekommen Vermieter\*innen das Geld ausgezahlt.

- **Andere Anlageformen:** Seit dem 1.9.2001 kann als Mietsicherheit auch eine Geldanlage vereinbart werden, die ertragreicher ist, z.B. festverzinsliche Wertpapiere oder Aktien. Nachteil: Verlustrisiko für Mieter\*innen. Vermieter\*innen riskieren lediglich, dass sich die Sicherheit verringert, Mieter\*innen aber, dass sie nach Beendigung des Mietverhältnisses weniger Geld zurückerhalten.

### Nachweis der Kautions

Mieter\*innen, die zu Beginn des Mietverhältnisses eine Mietkaution zahlen müssen, sollten darauf achten, einen Beleg oder eine Quittung zu erhalten. Dies ist auch beim Auszug wichtig: Behaupten Vermieter\*innen, nie eine Mietsicherheit erhalten zu haben, sind Mieter\*innen beweispflichtig. **Tipp:** Am besten den Kontoauszug mit dem Nachweis der Überweisung zu den Mietvertragsunterlagen legen.

### Was passiert mit der Kautions bei Wechsel der Eigentümer\*innen?

Bei einem Wechsel der Eigentümer\*innen ab dem 1.9.2001 sieht das Mietrecht folgendes vor: Die neuen Eigentümer\*innen haften bei Ende eines Mietverhältnisses für die Rückzahlung der Kautions auch dann, wenn sie sie von Verkäufer\*innen nicht erhalten haben. Ebenso haften auch frühere Vermieter\*innen für die Rückzahlung an Mieter\*innen weiter. **Vorsicht:** Wenn Mieter\*innen sich mit der Übertragung der Kautions an neue Eigentümer\*innen ausdrücklich einverstanden erklären, haften bisherige Vermieter\*innen **nicht** mehr für die Rückzahlung bei Mietende.

Der DMB Mieterschutzverein Frankfurt empfiehlt, diesbezüglich nichts zu unterschreiben. Mieter\*innen sollten neue Eigentümer\*innen

fragen, ob sie die Kautions erhalten haben. Wir empfehlen unseren Mitgliedern, sich generell bei einem Wechsel der Eigentümer\*innen an unsere Jurist\*innen zu wenden.

**Achtung:** Anders ist die Rechtslage, wenn neue Eigentümer\*innen das Eigentum **vor** dem 1.9.2001 erworben haben. Danach verpflichtet das alte Mietrecht neue Vermieter\*innen nur dann zur Rückzahlung der Kautions, wenn sie ihnen tatsächlich ausgehändigt worden ist oder sie von vorherigen Eigentümer\*innen die Verpflichtung übernommen haben, sie Mieter\*innen zurückzuzahlen.

### Rückgabe der Kautions

Vermieter\*innen müssen, wenn sie keine Ansprüche mehr gegenüber Mieter\*innen haben, den Kautionsbetrag mit den zwischenzeitlich angefallenen Zinsen und Zinseszinsen zurückzahlen.

Steht die Heiz- oder Betriebskostenabrechnung noch aus, können Vermieter\*innen einen angemessenen Betrag einbehalten, wenn zu erwarten ist, dass Mieter\*innen etwas nachzahlen müssen. Spätestens sechs Monate nach Rückgabe der Wohnung müssen Vermieter\*innen die Kautions zuzüglich Zinsen zurückzahlen. Der DMB Mieterschutzverein empfiehlt bei Fragen zur Zurückbehaltung der Kautions den Rechtsrat von Jurist\*innen einzuholen.

**Tipp:** Mieter\*innen sollten prüfen, ob nach dem Ergebnis der letzten Nebenkostenabrechnung eine Nachzahlung überhaupt zu erwarten ist. Falls nein, dürfen Vermieter\*innen keinen Sicherheitseinbehalt machen. **Wichtig:** Der Anspruch auf Rückzahlung der Kautions verjährt nach drei Jahren.

**Miet-Irrtum:** Die Mietkaution darf nach Kündigung des Mietvertrages nicht „abgewohnt“ werden. Vermieter\*innen haben bis zum letzten Tag des Mietverhältnisses Anspruch auf die vollständige Miete.

**Für eine individuelle Rechtsberatung können Sie gerne einen Beratungstermin beim DMB Mieterschutzverein Frankfurt vereinbaren.**

### Kontakt:

DMB Mieterschutzverein Frankfurt/Main e.V.  
Eckenheimer Landstraße 339  
60320 Frankfurt  
Tel. 069 5601057-0  
E-Mail [info@msv-frankfurt.de](mailto:info@msv-frankfurt.de)

Stand: 14.01.2021

