

Mieterrechte rund um die Kautions bei Wohnungen

Bei den meisten Mietverhältnissen ist es üblich, dass der Mieter eine Kautions stellen muss. Was Mieter dabei beachten müssen, ist auf diesem Merkblatt zusammengefasst.

Zweck der Kautions

Die Kautions soll den Vermieter für den Fall absichern, dass der Mieter seine Pflichten aus dem Mietvertrag nicht ordnungsgemäß oder nicht vollständig erfüllt, insbesondere wenn er die Miete nicht zahlt.

Wichtig: Bei Sozialwohnungen darf der Vermieter 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 - darf der Vermieter nie fordern.

Wichtig: Erhöht der Vermieter im Laufe des Mietverhältnisses die Miete, hat dies keine Auswirkung auf die Kautions - sie darf nicht erhöht werden.

Anlage-Pflicht des Vermieters

Wenn der Vermieter selbst die Kautions anlegt, muss er sie von seinem 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 dem Mieter zu – sie werden in der Regel am Ende des Mietverhältnisses mit der Kautions ausgezahlt. Legt der Vermieter die Kautions höher verzinst an, stehen auch diese höheren Zinsen dem Mieter zu. Der Vermieter muss hingegen keine Zinsen zahlen, wenn der Mietvertrag vor dem 1.1.1983 geschlossen wurde und er die Verzinsung wirksam ausgeschlossen hat.

Mieter-Tipp: Mieter haben Anspruch auf den Nachweis, wo sich ihr Geld befindet. Der Vermieter muss 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 des Vermieters handelt.

Typische Formen der Kautions

- **Barkautions:** Die klassische Mietkautions ist die Barkautions. Der Mieter übergibt oder überweist dem Vermieter einen bestimmten Geldbetrag. Der Vermieter muss das Geld nach dem Gesetz von seinem Vermögen getrennt auf einem Kautionskonto aufbewahren.

Der Mieter darf die Kautions in drei gleichen Monatsraten zahlen. Die erste Rate ist bei Beginn des Mietverhältnisses fällig. Mietvertragsklauseln, wonach der Mieter die Wohnungs-Schlüssel erst erhält, wenn er die gesamte Kautions gezahlt hat, sind unwirksam.

- **Bankbürgschaft:** Durch die Übernahme einer Bürgschaft verpflichtet sich eine Bank oder Sparkasse, für Forderungen des Vermieters gegenüber dem Mieter einzustehen. Vorteil für den Mieter: Er muss nicht, wie bei der Barkautions, einen größeren Geldbetrag aufbringen. Nachteil: Wenn die Bürgschaftsurkunde eine „Zahlung auf erstes Anfordern“ vorsieht, zahlt die Bank dem Vermieter die Kautions aus, ohne die Berechtigung der Forderung zu prüfen.

- **Gemeinsames Sparbuch:** Für Mieter empfehlenswert. Der Vermieter kann nicht ohne Mitwirkung des Mieters an das Geld gelangen.

- **Sparbuch mit Sperrvermerk:** Der Mieter händigt dem Vermieter ein Sparbuch mit Sperrvermerk aus, dass er eingerichtet hat. Vorteil: Der Vermieter kann nicht jederzeit Geld davon abheben, ohne dass der Mieter es merkt.

- **Verpfändetes Sparbuch:** Die Kautionssumme wird auf ein Sparbuch des Mieters eingezahlt und das Sparguthaben dem Vermieter verpfändet. Eine Verpfändung muss der Bank oder Sparkasse angezeigt werden. Der Mieter kann nur mit Zustimmung des Vermieters 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 des Mieters auszahlen kann. Verlangt der Vermieter die Auszahlung der Kautionskaution, unterrichtet das Geldinstitut den Mieter darüber. Frühestens vier Wochen später bekommt der Vermieter 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 den Mieter. Der Vermieter riskiert lediglich, dass sich die Sicherheit verringert, der Mieter aber, dass er nach Beendigung des Mietverhältnisses weniger Geld zurückerhält.

Nachweis der Kautionskaution

Mieter, 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: Behauptet der Vermieter, nie eine Mietsicherheit erhalten zu haben, ist der Mieter beweispflichtig. **Mieter-Tipp:** Am besten den Kontoauszug mit dem Nachweis der Überweisung zu den Mietvertragsunterlagen legen.

Was passiert mit der Kautionskaution bei Eigentümerwechsel?

Bei einem Eigentümerwechsel ab dem 1.9.2001 sieht das Mietrecht folgendes vor: Der neue Eigentümer haftet bei Ende eines Mietverhältnisses für die Rückzahlung der Kautionskaution auch dann, wenn er sie vom Verkäufer nicht erhalten hat. Ebenso haftet auch der frühere Vermieter für die Rückzahlung an den Mieter weiter. **Vorsicht:** Wenn Mieter sich mit der Übertragung der Kautionskaution an den neuen Eigentümer ausdrücklich einverstanden erklären, haftet der bisherige Vermieter **nicht** mehr für die Rückzahlung bei Mietende.

Der DMB Mieterschutzverein Frankfurt empfiehlt, diesbezüglich nichts zu unterschreiben. Mieter sollten den neuen Eigentümer fragen, ob er die Kautionskaution erhalten hat. Wir empfehlen unseren Mitgliedern, sich generell beim Eigentümerwechsel an unsere Juristen zu wenden.

Achtung: Anders ist die Rechtslage, wenn der neue Eigentümer das Eigentum **vor** dem 1.9.2001 erworben hat. Danach verpflichtet das alte Mietrecht den neuen Vermieter nur dann zur Rückzahlung der Kautionskaution, wenn sie ihm tatsächlich ausgehändigt worden ist oder er von dem vorherigen Eigentümer die Verpflichtung übernommen hat, sie dem Mieter zurückzuzahlen.

Rückgabe der Kautionskaution

Der Vermieter muss, wenn er keine Ansprüche mehr gegenüber dem Mieter hat, den Kautionsbetrag mit den zwischenzeitlich angefallenen Zinsen und Zinseszinsen zurückzahlen.

Steht die Heiz- oder Betriebskostenabrechnung noch aus, kann der Vermieter einen angemessenen Betrag einbehalten, wenn zu erwarten ist, dass der Mieter etwas nachzahlen muss. Spätestens sechs Monate nach Rückgabe der Wohnung muss der Vermieter die Kautionskaution zuzüglich Zinsen zurückzahlen. Der DMB Mieterschutzverein empfiehlt bei Fragen zur Zurückbehaltung der Kautionskaution den Rechtsrat der Juristen einzuholen.

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

Miet-Irrtum: Die Mietkaution darf nach Kündigung des Mietvertrages nicht „abgewohnt“ werden. Der Vermieter hat 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

Stand: 18.05.2018