



# Bürogemeinschaft der Mietervereine

## Merkblatt 01

### Was Sie über die Mietsicherheit (Kaution) wissen müssen

Die §§ 551 und 566a BGB regeln die Mietkaution für Wohnungsmietverhältnisse. Vertragliche Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters vom Gesetz abweichen, sind unwirksam.

#### Wie hoch darf die Kaution sein?

Höchstens **drei** Monatsmieten, wobei die Betriebs- und Heizkosten nicht mitzählen.

#### Wie und wann wird die Kaution gezahlt?

Üblicherweise als Barkaution, also in Geld. Es kann aber auch eine Bürgschaft oder ein Pfand vereinbart werden. Eine Geldzahlung **kann in drei gleichen monatlichen Raten** erfolgen, die erste Rate ist bei Mietbeginn fällig. Der Mieter kann die Zahlung der Kaution von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos durch den Vermieter abhängig machen (BGH, Urteil vom 13. Oktober 2010 – VIII ZR 98/10). **Achtung:** seit dem 1. Mai 2013 kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mieter mit der Zahlung von zwei der insgesamt drei Kautionsraten in Verzug ist.

#### Und wo bleibt das Geld?

Der Vermieter darf damit nicht arbeiten, sondern er muss es von seinem Vermögen getrennt bei einer öffentlichen Sparkasse oder einer Bank anlegen. Die Anlage muss zu dem für Sparanlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz erfolgen.

#### Bekomme ich die Zinsen jährlich ausgezahlt?

Nein, sie werden zum Kautionsguthaben dazugeschrieben (das auf diesem Wege sogar mehr als drei Monatsmieten betragen kann). Es ist natürlich Ihr Geld, Sie können aber erst nach Mietende darüber verfügen.

#### Wie ist es mit Zinsen für „Altkautionen“ (vor 1983 gezahlt)?

Erst seit 1983 gibt es eine gesetzliche Regelung der Mietkaution. Für vorher geschlossene Mietverträge gilt folgendes: Wenn der Mietvertrag über die Verzinsung nichts sagt, muss der Vermieter Zinsen zahlen. Ein Ausschluss der Verzinsung wäre nur durch eine individuelle, zwischen den Vertragsparteien ausgehandelte Vereinbarung zulässig.

Hat der Mieter hingegen, was die Regel ist, nur einen vorgefertigten Vertragsvordruck unterschrieben, so ist eine darin enthaltene Klausel, die die Verzinsung ausschließt, unwirksam. Das heißt, es müssen Zinsen gezahlt werden (LG Hamburg, 316 S 95/96, Urteil vom 9. Juli 1996).

#### Müssen Zinsen auch gezahlt werden, wenn der Vermieter die Kaution gar nicht zinsbringend angelegt hat?

Dann muss der Vermieter Schadensersatz in der Höhe leisten, wie die Zinsen angefallen wären.

#### Kann der Vermieter jederzeit an das Geld heran?

Theoretisch ja. Die Anlage als gesondertes Sparguthaben soll das Geld nicht vor einem (möglicherweise unberechtigten oder gar strafbaren) Zugriff des Vermieters schützen, sondern

davor, dass Gläubiger des Vermieters es „einkassieren“. Viele Sparkassen und Banken sind immerhin schon dazu übergegangen, den Mieter zu informieren und eine mehrwöchige Wartezeit einzuhalten, bevor sie Zahlungen aus der Kautionsanleihe an den Vermieter leisten.

### **Wenn ich Zweifel habe, ob der Vermieter die ihm bar gezahlte Kautionsanleihe ordnungsgemäß angelegt hat: Was ist zu tun?**

Sie haben Anspruch auf den Nachweis, wo Ihr Geld sich befindet (BGH, Urteil vom 20. Dezember 2007 - IX ZR 132/06). Fordern Sie den Vermieter auf, den Nachweis zu führen, bei welcher Bank unter welcher Kontonummer und -bezeichnung die Kautionsanleihe angelegt ist. Aus der Kontobezeichnung muss ersichtlich sein, dass es sich nicht um Geld des Vermieters handelt. Im Zweifel fragen Sie unbedingt den MIETERVEREIN!

### **Wie wird das Geld am zweckmäßigsten angelegt?**

Am einfachsten ist es, wenn die Kautionssumme auf ein **Sparbuch des Mieters** eingezahlt und das Sparguthaben dem Vermieter **verpfändet** wird. Dann kann der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters Geld abheben. Formulare für die Verpfändung führen alle Kreditinstitute. Diese Anlageform hat für den Mieter den Vorteil, dass er bei der Bank die Freistellung von der Abgeltungssteuer beantragen kann. Dies ist nicht möglich, wenn das Geld auf einem Konto des Vermieters liegt. Dann wird die Steuer einbehalten, der Vermieter muss Ihnen jährlich eine Bescheinigung erteilen, mit der Sie bei Ihrem Finanzamt eine Erstattung beantragen können.

### **Das Haus/die Wohnung ist verkauft worden. Was nun?**

Der Erwerber haftet bei Ende Ihres Mietverhältnisses für die Rückzahlung der Kautionsanleihe **auch dann, wenn er sie vom Verkäufer nicht erhalten hat**. Neben dem Erwerber haftet **auch der frühere Vermieter** für die Rückzahlung weiter. Häufig verlangt der ursprüngliche Vermieter eine Zustimmung des Mieters zur Übertragung der seinerzeit geleisteten Barkautionsanleihe an den neuen Eigentümer. Einer Mitwirkung des Mieters bedarf es aber nicht, weil der Erwerber der Wohnung kraft Gesetzes auch in die Rechte und Pflichten aus der Kautionsanleihe eintritt. Daher sollte eine solche Zustimmung nicht erteilt werden. Fragen Sie vorsichtshalber beim MIETERVEREIN nach.

### **Das Mietverhältnis ist beendet. Kann ich sofort die Rückzahlung beziehungsweise Freigabe der Kautionsanleihe verlangen?**

Nur, wenn Einigkeit darüber besteht, dass der Vermieter keine Ansprüche mehr gegen Sie hat. Ansonsten hat der Vermieter angemessene Zeit, sich über Gegenansprüche schlüssig zu werden und eine Kautionsabrechnung zu erstellen. Das sind aber keineswegs immer sechs Monate, wie viele Vermieter immer noch behaupten. Normalerweise werden drei Monate genügen. Sofern dann noch Forderungen zu erwarten sind, zum Beispiel wegen noch abzurechnender Nebenkosten, kann ein angemessener Teilbetrag zur Sicherheit einbehalten werden.

### **Was gilt, wenn die Wohnung der Zwangsverwaltung unterliegt?**

Der Zwangsverwalter muss über die Kautionsabrechnung und das Guthaben an den Mieter zurückzahlen, und zwar auch dann, wenn er die Kautionsanleihe vom Vermieter nicht erhalten hat. Auch während des laufenden Mietverhältnisses ist er verpflichtet, die Kautionsanleihe nach den gesetzlichen Vorschriften anzulegen.