

## **Kaution, was ist das?**

Bei immer mehr Mietverhältnissen wird seitens der Vermieter in den Mietvertrag eine Vereinbarung über die Zahlung einer Kaution hineingeschrieben.

Die Kaution dient dem Vermieter als Sicherheit für den Fall, dass seitens des Mieters noch Zahlungsverpflichtungen offenstehen, sie ist insofern eine Sicherheit zur Abdeckung aller Forderungen aus einem Mietverhältnis. Dies können zum Beispiel eine oder mehrere ausstehende Mieten sein, oder aber die Geltendmachung einer noch offenstehenden Nebenkostennachzahlung, oder aber auch die Forderung nach Ersatz für Schäden beim Auszug aus der Wohnung. ( § 551 Abs. 1 Satz 1 BGB )

Lediglich bei sogenannten Sozialwohnungen ist der Sicherungszweck auf Schadenersatzansprüche und auf Ansprüche wegen Schönheitsreparaturen beschränkt. ( § 9 Abs. 5 WoBindG )

Bei einer Kaution handelt es sich nicht um die Provision, die ein Makler für die erfolgreiche Vermittlung einer Wohnung erhält, diese nennt man Vermittlungsgebühr oder auch Courtage.

Die Rechtsgrundlage für die Erhebung einer Kaution findet sich im BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) und zwar seit dem 1.1.1983 in der Vorschrift des

§ 550 b BGB, seit dem 1.9.2001 ist dieser Paragraph durch das Mietrechtsreformgesetz umbenannt worden, er lautet nunmehr § 551 BGB

Eine Kautionszahlung muß nur dann gezahlt werden, wenn dies vertraglich so vereinbart wurde. Wird zu einem späteren Zeitpunkt seitens des Vermieters nach dem Abschluss des Mietvertrages urplötzlich doch noch eine Kautionszahlung verlangt, ist der Mieter nicht verpflichtet, einer solchen Zahlungsaufforderung Folge zu leisten

Das Mietverhältnis kann durch den Vermieter auch nicht wegen der Weigerung zur nachträglichen Zahlung einer Kautionszahlung gekündigt werden.

### **Wie hoch darf die Kautionszahlung sein?**

Im Bürgerlichen Gesetzbuch ist eindeutig geregelt, dass die Kautionszahlung maximal den dreifachen Betrag einer Monatsmiete betragen darf. (§ 551 Abs. 2 BGB )

Ist neben der eigentlichen Wohnung auch noch zum Beispiel eine Garage mitangemietet worden, darf der dreifache Betrag der Garagenmiete bei der Gesamtkautionsberechnung mit einbezogen werden.

Sind vertragliche Regelungen im Mietvertrag enthalten, nach denen auch Nebenkosten seitens des Vermieters umgelegt werden, über die der Vermieter abzurechnen hat, dürfen diese Kosten allerdings nicht in die Gesamtkautionssumme mit eingerechnet werden. Auch fest vereinbarte Pauschalen für Nebenkosten bleiben bei der Festlegung der Höhe der Kautionszahlung außen vor.

Wird zu einem späteren Zeitpunkt die Miete erhöht, so darf deswegen die Kautionszahlung nicht erhöht werden. Dies gilt auch, wenn zum Beispiel zu Beginn des

Mietverhältnisses eine Kautionsvereinbarung wurde, die den Betrag von drei Monatsmieten nicht erreichte, und nun nachträglich auf drei Monatsmieten erhöht werden soll.

Wurde zu Beginn des Mietverhältnisses eine Kautionsvereinbarung vereinbart, die den Betrag von drei Monatsmieten übersteigt, so kann der übersteigende Betrag wegen Unwirksamkeit dieses Teils der Kautionsvereinbarung vom Mieter wieder zurückgefordert werden.

Sieht man von ganz seltenen Ausnahmen ab, so ist eine Bürgschaftsvereinbarung, die den dreifachen Monatsmietbetrag übersteigt, als unwirksam zu betrachten.

### **Wann und wie ist die Kautionsvereinbarung zu zahlen?**

Die Kautionsvereinbarung ist zu Beginn eines Mietverhältnisses zu zahlen.

Der Beginn des Mietverhältnisses ist der erste Tag, an dem das Mietverhältnis entweder gemäß Mietvertrag beginnt, oder aber durch Verzögerungen, die der Vermieter zu vertreten hat, tatsächlich beginnen kann.

Wird der Mietvertrag vor Beginn des Mietverhältnisses abgeschlossen, so muss nicht zum Abschlußdatum des Vertrages gezahlt werden.

Dabei steht dem Mieter das Recht zu, die Kautionsvereinbarung in drei gleich hohen Beträgen an den Vermieter zu zahlen, auch bei Kautionsvereinbarungen, die drei Monatsmieten nicht erreichen. Die erste Rate der Kautionsvereinbarung ist zu Beginn des Mietverhältnisses zu zahlen, in der Regel also spätestens am dritten Werktag des

ersten Mietmonats, die beiden folgenden Raten müssen dann jeweils einen Monat später an den Vermieter entrichtet werden.

Dabei sollte nicht nur darauf geachtet werden, dass Zahlungen immer mit entsprechendem Nachweis nur an den Vermieter erfolgen.

Dies dient dazu, später, nach Beendigung des Mietverhältnisses auch beweisen zu können, dass eine Kautionszahlung geleistet wurde.

Es ist auch wichtig, auf dem Zahlungsbeleg zu vermerken, von wem an wen und für welche Wohnung die Kautionszahlung geleistet wurde. Dass der Zahlungsbeleg sorgsam aufbewahrt werden sollte, versteht sich dem Grunde nach von selbst.

Auf keinen Fall sollten irgendwelche Verrechnungen durchgeführt werden, da bei einer eventuell erst Jahre später erforderlichen Rückforderung der Kautionszahlung die Berechtigung der Verrechnung gegebenenfalls kaum noch zu beweisen ist.

### **Wie sieht die sichere Anlage der Kautionszahlung aus?**

In der Regel wird von vielen Vermietern mit der Kautionszahlung sehr sorgsam umgegangen. Daher haben etliche Mieter auch keine Probleme, die Kautionszahlung als sogenannte Barkautionszahlung direkt an den Vermieter zu zahlen. Dies kann durch Barzahlung gegen Quittung, oder aber auch durch Überweisung erfolgen.

Der Vermieter ist gesetzlich verpflichtet, die Kautionszahlung von seinem Vermögen getrennt anzulegen. Dies muss bei einer Bank oder öffentlichen Sparkasse erfolgen. ( § 551 Abs. 3 BGB )

Hintergrund dieser Regelung ist der Umstand, dass dadurch die Kautionsanlage, die ja letztendlich dem Mieter gehört, vor unberechtigtem Zugriff geschützt sein soll. Im Falle einer Insolvenz des Vermieters ist die Kautionsanlage dem Zugriff seiner Gläubiger letztendlich entzogen, darüber hinaus wird sichergestellt, dass die Kautionsanlage auch verzinst wird.

Die Zinsen erhöhen die Kautionsanlage, selbst, wenn dadurch der eventuelle dreifache Betrag einer Monatsmiete überschritten werden sollte. Ist die Kautionsanlage gezahlt, hat der Mieter einen Rechtsanspruch gegenüber dem Vermieter dahingehend, dass dieser ihm die vermögensgetrennte Anlage der Kautionsanlage nachweist. Dieser Anspruch kann auch im Klagewege durchgesetzt werden.

Eine wesentlich größere Sicherheit, was die Anlage der Kautionsanlage anbelangt, besteht allerdings dann, wenn der Mieter ein Sparbuch auf seinen Namen anlegt, und dieses Sparbuch gegenüber dem Vermieter gegen Nachweis verpfändet. Um diese Form der Kautionsanlage möglichst unproblematisch zu gestalten halten die Banken und öffentlichen Sparkassen entsprechende Musterformulare bereit.

Als Mieter sollte man immer, wenn schon die Zahlung einer Kautionsanlage nicht zu vermeiden ist, auf diese Form der Kautionsanlage bestehen.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die bürokratischen Probleme, was die Frage der Zinsabschlagsteuer anbelangt, sowohl für Vermieter, als aber auch für Mieter erspart bleiben.

## Wie muss die Verzinsung der Kautions erfolgen?

Für Mietverhältnisse, die seit dem 1.1.1983 abgeschlossen wurden, ist es gesetzlich geregelt, dass Kautionen zu verzinsen sind, lediglich bei einer Zimmervermietung in Jugend- oder Studentenwohnheimen ist eine Pflicht zur Verzinsung der Kautions nicht gegeben. (§ 550 b BGB , § 551 BGB ab dem 1.9.2001)

Für Kautionsvereinbarungen bei Mietverhältnissen, die vor dem 1.1.1983 getroffen wurden, gilt aber auch eine Verzinsungspflicht, es sei denn, die Verzinsung der Kautions wurde ausdrücklich individualrechtlich ausgeschlossen.

Die gesetzlich normierte Vorschrift zur Verzinsung der Kautions ist nicht abdingbar, das heißt, dass eine Regelung im Mietvertrag, die die Verzinsung ausschließt, als nichtig zu betrachten ist. ( § 551 Abs. 4 BGB )

(Ausnahme : Individualvereinbarungen in Mietverträgen, die vor dem 1.1.1983 abgeschlossen wurden)

Die Höhe der Verzinsung ist ebenfalls gesetzlich geregelt. Die Kautions muss bei einem Kreditinstitut ( Bank oder Sparkasse ) zum üblichen Zinssatz für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist angelegt werden Die auflaufenden Zinsen erhöhen die Kautions und stehen nach Beendigung des Mietverhältnisses dem Mieter in voller Höhe zu. ( 551 Abs. 3 BGB )

Vermieter und Mieter haben allerdings das Recht, auch andere Anlageformen zu vereinbaren, ins besonders dann, wenn günstigere Zinsen erzielt werden können.

Manche Vermieter zahlen die angefallenen Zinsen jährlich an den Mieter aus, zu einer solchen Handlungsweise kann der Vermieter durch den Mieter allerdings nicht gezwungen werden, es sei denn, die jährliche Zinsausschüttung ist mietvertraglich vereinbart worden ist.

### **Was ist bei einem Eigentümerwechsel zu beachten?**

Mietwohnungen und Miethäuser werden auch mal verkauft, dies bedeutet, dass der neue Eigentümer in sämtliche Rechte und Pflichten des bisher bestehenden Mietvertrages eintritt. ( § 566 BGB ) Dies gilt auch für die an den Voreigentümer geleistete Kautions. ( § 566 a BGB )

Durch den Eigentümerwechsel geht die an den bisherigen Vermieter geleistete Kautions aber nicht automatisch auf den neuen Eigentümer über. Sobald der neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, hat der Mieter das Recht, nachzufragen, inwieweit die Kautions nebst Zinsen an den neuen Eigentümer durch den bisherigen Vermieter übergeben wurde.

Ist dies der Fall, so ist der neue Eigentümer selbstverständlich verpflichtet, den gesamten Kautionsbetrag getrennt von seinem Vermögen wieder anzulegen.

Endet das Mietverhältnis, und hat während der Dauer des Mietverhältnisses ein Eigentümerwechsel stattgefunden, so ist grundsätzlich der neue Eigentümer auch zur Rückgabe der Kautions nebst Zinsen verpflichtet.

( § 566 a Satz 1 BGB )

Es kann allerdings manchmal die Situation eintreten, dass der neue Eigentümer die Kautionszahlung nicht zurückzahlen kann, zum Beispiel im Fall einer Insolvenz oder wenn die Kautionszahlung eben nicht vermögensgetrennt angelegt wurde. Für diese Situation hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass der Vorbesitzer zur Rückzahlung der Kautionszahlung verpflichtet ist. ( § 566 a Satz 2 BGB )

Diese Regelung gilt erst seit dem 1.9.2001, daher gibt es zur Zeit noch keine gefestigte Rechtsprechung dahingehend, inwieweit in einem solchen Fall der Mieter zunächst den Erwerber auf Rückzahlung der Kautionszahlung verklagen muss, bevor er den Vorbesitzer in Anspruch nimmt.

### **Darf die Kautionszahlung abgewohnt werden?**

Gerade, wenn eine Beendigung des Mietverhältnisses ansteht, überlegen sich viele Mieter, die letzten zwei oder drei Monatsmieten mit der Kautionszahlung einfach zu verrechnen, das heißt, in den letzten Monaten des Mietverhältnisses keine Miete mehr zu bezahlen.

Diese Verfahrensweise ist nur zulässig, wenn der Vermieter damit einverstanden ist, das Einverständnis sollten sich Mieter aus Beweisgründen schriftlich bestätigen lassen.

Ansonsten sind Mieter nicht berechtigt, noch zu zahlende Mieten mit der Kautionszahlung vor Beendigung des Mietverhältnisses zu verrechnen.

Aber auch nach der Beendigung des Mietverhältnisses steht dem Mieter die Kautionszahlung noch nicht unmittelbar zu. Der Vermieter hat das Recht, die Kautionszahlung bis zu einem Zeitraum von sechs Monaten zurückzubehalten.

Aufgrund mittlerweile als gefestigt anzusehender Rechtsprechung billigen die Gerichte diesen Zeitrahmen zu, damit dem Vermieter die Möglichkeit gegeben wird, zu prüfen, inwieweit Ansprüche gegenüber dem ausgezogenen Mieter bestehen.

### **Wie muss die Kautionsrückerstattung erfolgen?**

Spätestens nach Ablauf von sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses ist vom Vermieter die Kautionsanlage nebst bis dahin aufgelaufenen Zinsen an den Mieter zu erstatten.

Dem Mieter steht das Recht zu, für die Dauer des Kautionsanlagezeitraumes eine bankübliche Zinsbescheinigung zu verlangen, damit überprüft werden kann, ob die Kautionsanlage auch korrekt, vollständig und über den ganzen Anlagezeitraum verzinst angelegt war.

Hat der Vermieter berechnete Gegenansprüche, so ist er nunmehr verpflichtet, diese betragsmäßig auszuweisen, wobei ihm auch das Recht zusteht, berechnete Gegenansprüche mit der auszahlenden Kautionsanlage zu verrechnen.

Darüber hinaus kommt es häufig vor, dass nur ein Teil der Kautionsanlage ausgezahlt wird, mit dem Argument, dass die letzte noch zu erstellende Nebenkostenabrechnung erst weit nach dem gerichtlich zugestimmten Kautionsabrechnungszeitraum von sechs Monaten erstellt werden kann.

In einem solchen Fall darf nur der Teil der Kautionsanlage zurückbehalten werden, der sich erfahrungsgemäß mit der Höhe der sich eventuell ergebenden Nachzahlung deckt.

Sind bei den vorherigen Nebenkostenabrechnungen in der Regel Guthaben ausgekehrt worden, so darf mit dem Argument, man wolle noch die Nebenkostenabrechnung abwarten, kein Teilbetrag der Kautions zurückbehalten werden.

### **Gibt es noch weitere Tipps zur Kautions?**

Für viele Mieter ist es sicherlich selbstverständlich, möglichst schnell nach Beendigung des Mietverhältnisses die Kautions zurückzuerhalten. Dies ist verständlich.

Man sollte aber bedenken, dass Ansprüche des Vermieters auf Schadenersatz wegen nicht oder nicht ordnungsgemäß durchgeführter Schönheitsreparaturen, oder wegen Beschädigungen an der Mietsache nach Ablauf eines Zeitraums von sechs Monaten, gerechnet ab Besitzübergang an den Vermieter, schon als verjährt zu betrachten sind. ( § 548 Abs. 1 Satz 1 u. 2 BGB ) Eine Ausnahme von dieser kurzen Verjährungsfrist besteht nur in den Fällen, in denen eine Vertragspartei ein selbstständiges Beweisverfahren bei dem zuständigen Amtsgericht beantragen. ( § 548 Abs. 3 BGB )

Es empfiehlt sich daher meistens, bewusst die Verjährungsfrist des § 548 BGB abzuwarten, bevor der Vermieter auf Auskehrung der Kautions in Anspruch genommen wird. Wird die Kautions trotz Fälligkeit und ordnungsgemäßer Übergabe der Wohnung nicht durch den Vermieter zurückgezahlt und reagiert der Vermieter nicht auf eine fristsetzende Zahlungsaufforderung, so bleibt nur noch der Gang zum Amtsgericht.

Haben Sie konkret Probleme mit der Kaution, können wir Ihnen gerne behilflich sein, sofern Sie Mitglied im Mieterschutzbund e.V. sind. Informationen unter

Mieterschutzbund e.V.

Kunibertstr. 34

45657 Recklinghausen

Tel. 02361 - 406470

Fax. 02361 - 17937

[www.mieterschutzbund.de](http://www.mieterschutzbund.de)

e-mail: [office@mieterschutzbund.de](mailto:office@mieterschutzbund.de)