

Zahlung und Verzinsung der Mietkaution

Eine Sicherheitsleistung kann in einem Mietverhältnis immer nur dann verlangt werden, wenn diese vertraglich vereinbart ist. Die Höhe der Sicherheitsleistung darf generell **drei „Nettomieten“** (d.h. die Miete ohne die als Pauschale oder Vorauszahlung vereinbarten Betriebskosten) nicht übersteigen. Grundsätzlich ist der Mieter zur **Ratenzahlung (3 Monatsraten)** berechtigt, die 1. Rate ist bei Beginn des Mietverhältnisses fällig. Anders lautende vertragliche Vereinbarungen, die zur Kautionszahlung in einer Summe verpflichtet, sind hinsichtlich der Fälligkeitsregelung unwirksam. Die grundsätzliche Verpflichtung zur Kautionserbringung bleibt davon unberührt.

Die Kautionszahlung muss zu dem für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist üblichen **Zinssatz** verzinst werden (Ausnahme: Mietverhältnisse in Studenten- bzw. Jugendwohnheimen). Die Zinsen müssen - auch bei höherverzinslicher Anlage - dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses mit zurückgezahlt werden.

Die Möglichkeit der rückwirkenden Verzinsung bei Mietverträgen, die **vor dem 01.01.1983** abgeschlossen wurden, wird von MIETER HELFEN MIETERN für Sie gerne geprüft.

Arten und Anlage der Sicherheitsleistung

Barkautions

Bei dieser „klassischen“ Sicherheitsleistung übergibt/ überweist der Mieter dem Vermieter den vereinbarten Betrag. Dieser ist verpflichtet, das Geld von seinem Vermögen getrennt auf einem Kautionskonto konkursfest anzulegen. Grundsätzlich hat der Mieter - auch während der Mietzeit - einen Anspruch auf **Nachweis der ordnungsgemäßen Kautionsanlage**. Weist der Vermieter die ordnungsgemäße Anlage der ersten Kautionsrate nicht nach, kann der Mieter die Zahlung der übrigen zwei Raten zurückhalten. Hat der Vermieter die Kautionsanlage pflichtwidrig verbraucht, darf der Mieter in Höhe der Kautionsrate die Monatsmiete einbehalten, um diesen Betrag als Kautionsanlage auf einem Sperrkonto anzulegen.

Verpfändetes Sparbuch

Der Mieter kann dem Vermieter die Sicherheitsleistung auch aus einem Sparbuch verpfänden, wobei zu vereinbaren ist (Vordrucke beachten!), dass die Sicherheitsleistung nicht ohne Wissen des Mieters an den Vermieter ausgezahlt werden darf, sondern der Mieter mindestens 4 Wochen vorher über eine Auszahlung informiert wird, um eventuell erforderliche rechtliche Schritte einleiten zu können.

Sparbuch mit Sperrvermerk

Der Sperrvermerk bewirkt, dass jede Mietpartei nur mit Zustimmung der anderen über die Forderungen aus dem Sparbuch verfügen kann. Ist im Mietvertrag jedoch eine Barkautionsvereinbarung vereinbart, kann die Kautionsanlage nicht per Sparbuch mit Sperrvermerk erbracht werden.

Gemeinsames Sparbuch

Mieter und Vermieter können hierüber nur gemeinsam verfügen, so ist sichergestellt, dass der Vermieter nicht ohne Mitwirkung des Mieters an das Geld gelangen kann.

Andere Anlageformen

Seit dem 01.09.2001 können auch andere Geldanlageformen wie z.B. **Wertpapiere oder Aktien** vereinbart werden. Die Anlage muss auch hier getrennt von dem Vermögen des Vermieters erfolgen. Erträge stehen in vollem Umfang dem Mieter zu, anders lautende vertragliche Vereinbarungen sind unwirksam. Aber Vorsicht: Bei Verlusten riskiert der Vermieter nur, dass sich die Sicherheit verringert, der Mieter aber, dass er nach der Beendigung des Mietverhältnisses weniger Geld zurückerhält.

Anstatt eine Geldsumme zu zahlen bzw. anzulegen, kann auch - allerdings nur, wenn darüber mit dem Vermieter Einigung erzielt wurde - eine **Bürgschaft** (z.B. Eltern als Bürgen) oder eine **Bankbürgschaft** vereinbart werden,

Nachteilig einzuschätzen ist bei einer **Bürgschaftsurkunde**, dass das Kreditinstitut diese Dienstleistung nicht unentgeltlich anbietet und die Verzinsung der Sicherheitsleistung für den Mieter entfällt; zudem kann der Betrag ohne die Berechtigung der Forderung zu prüfen an den Vermieter ausgezahlt werden, wenn eine sog. „Zahlung auf erstes Anfordern“ vereinbart wurde.

Verwendung und Rückzahlung der Kautio

Generell darf **vor Beendigung des Mietverhältnisses** auf die Sicherheitsleistung nur dann ein Zugriff erfolgen, wenn die Forderung des Vermieters rechtskräftig festgestellt, unstreitig oder offensichtlich begründet ist oder wenn sich die Vermögensverhältnisse des Mieters in erheblichem Maße verschlechtert haben. (aber: Bei *Sozialwohnungen* sind nur Schäden an der Wohnung oder unterlassene Schönheitsreparaturen mit der Mietkaution abgesichert). Ist beispielsweise ein Mieter mit den laufenden monatlichen Mieten im Zahlungsverzug, muss der Vermieter bei Fortbestehen des Mietverhältnisses die fällige Mietzahlung verlangen. Es ist nicht zulässig, die Kautio zum Ausgleich der rückständigen Miete zu verwenden.

Im Falle eines Zugriffes auf Ihre Kautio durch den Vermieter (z.B. aufgrund einer Mietminderung oder anderer durch den Mieter nicht erbrachter Leistungen) beraten Sie gerne unsere RechtsberaterInnen über die bestehenden Möglichkeiten (z.B. der einstweiligen Verfügung).

Der Mieter ist **bei geplanter Beendigung des Mietverhältnisses** nicht berechtigt, seinen Anspruch auf Rückzahlung der Kautio gegen die Mietforderung des Vermieters aufzurechnen, d.h. er darf die Kautio gegen Ende der Mietzeit nicht „abwohnen“.

Die Rückzahlung der Kautio kann grundsätzlich erst **nach Beendigung des Mietverhältnisses** und **Rückgabe der Wohnung** verlangt werden. Der Vermieter hat die Kautio in voller Höhe zurückzahlen, wenn keine Ansprüche aus dem Mietvertrag mehr gegen den Mieter bestehen. Andernfalls darf er die zur Deckung seiner Ansprüche erforderlichen Kosten von der Kautio abziehen und muss dann mit dem Mieter abrechnen. Der Mieter muss dem Vermieter eine vertretbare Zeit zur Prüfung etwaiger Gegenansprüche lassen.

Da es bei den Gerichten stark umstritten ist, welcher Zeitraum vertretbar ist und nach Auffassung des Bundesgerichtshofes die Dauer der Überlegungsfrist, die dem Vermieter zusteht, von den Umständen des Einzelfalls abhängt, bitten wir unsere Mitglieder, durch den **MIETER HELFEN MIETERN** überprüfen zu lassen, wann der **Kautionsrückforderungsanspruch** in der betreffenden Angelegenheit fällig wird:

Ist beispielsweise über Heiz- u. Nebenkosten abgerechnet, hat der Mieter eine evtl. Vermieterforderung beglichen und kommen Schadensersatzansprüche nicht in Frage, muss die Kautio sofort zurückgezahlt werden. Steht aber z.B. die Heiz- oder Nebenkostenabrechnung noch aus, kann der Vermieter einen angemessenen Betrag einbehalten, wenn eine Nachzahlung durch den Mieter zu erwarten ist. Unsere RechtsberaterInnen überprüfen gerne, welcher Betrag im Einzelfall angemessen ist.

Der Anspruch auf Rückzahlung der Kautio sowie auf Auszahlung der Zinsen verjährt nach drei Jahren. Zahlt der Vermieter die Kautio nicht zurück, kann der Mieter die Zahlung anmahnen. Dadurch kommt der Vermieter in Verzug, dementsprechend fallen zusätzlich Verzugszinsen an.

Eigentümerwechsel

Bei einem Eigentümerwechsel bleibt das Mietverhältnis bestehen. Der Mieter kann aus diesem Anlass die Kautio nicht zurückverlangen, für diesen Fall gilt jedoch zum Schutz des Mieters, dass der Erwerber = neue Eigentümer für die Kautionsrückzahlung haftet. Hat dieser das Geld nicht wie vorgeschrieben auf einem gesonderten Konto angelegt, kann der Mieter im Falle einer Insolvenz des Vermieters den alten Eigentümer in Anspruch nehmen, der neben dem Erwerber haftet.

Aber: Hat der neue Vermieter das Eigentum vor dem 01.09.2001 erworben, ist altes Recht anwendbar, nach welchem der Erwerber nur haftet, wenn ihm die Kautio tatsächlich ausgehändigt wurde oder er die Verpflichtung zur Rückgewähr übernommen hat.

MIETER HELFEN MIETERN
Nürnberger MieterInnengemeinschaft e.V.
Kirchenweg 61
90419 Nürnberg

Telefon 0911 - 39 70 77
www.mhmnuernberg.de



Dieses Informationsblatt ersetzt keine Rechtsberatung!
Erfragen Sie unsere Beratungszeiten und Aufnahmebedingungen in unserer Geschäftsstelle.