

Der **tz**-Mietertag: Die negativen Folgen der Niedrigzinsen

Kautionskonto: Jetzt zahlen alle drauf

Friedhelm Hopp ist ein Münchner Vermieter, der großen Wert auf ein gutes Verhältnis zu seinen Mietern legt. Umso mehr ärgert ihn die momentane Situation der Mietkautionen. Denn: Jetzt in der Niedrigzinsphase zahlen dabei alle drauf! Wenn es keine Zinsen gibt – nicht mal in Höhe der Inflation – dann ist ein Kautionskonto schlussendlich immer weniger wert. Kommen Negativzinsen, dann schwindet das Guthaben des Mieters sogar, statt dass es – wie früher – über die Jahre leicht steigt.

„Mir ist das kürzlich aufgefallen, als ich einen Mieterwechsel hatte und für den neuen Mieter gemäß den gesetzlichen Vorgaben ein Mietkautionenkonto eröffnen wollte“, er-

zählt Hopp, der selbst in Haimhausen im Norden von München lebt. „Die Sparkasse München verzinst das Sparkonto mit 0,001%, also eigentlich unverzinst. Und die Sparkasse Dachau, bei der ich mich auch nach den Konditionen erkundigt habe, berechnet für die Eröffnung eines Mietkautionenkontos 24 Euro.“

Es ist also Fakt, dass nicht einmal die Kosten für die Eröffnung des Kontos über die Zinsen hereingeholt werden können, ärgert sich der Vermieter. Und fragt, wie es denn dann bei Negativzinsen ist: „Verringern die



Friedhelm Hopp ärgert sich über den Wertverlust der Kautionen

dann das Guthaben des Mieters? Oder ist der Vermieter verpflichtet, die Mietkaution dann besser verzinst anzulegen?“

Nein, antwortet Rudolf Stürzer, der Vorsitzende von Haus und Grund München. „Der Vermieter ist nicht verpflichtet, auf andere Anlageformen mit höheren Zinsen auszuweichen – zumal höhere Zinsen auch mit einem höheren Risiko für die Anlage verbunden sein können.“

Somit haben bei den derzeitigen Niedrigzinsen alle Pech: Der Mieter, weil sich sein Guthaben nicht erhöht, und der Vermieter, weil Zinsen seine Sicherheit erhöht hätten. Lesen Sie rechts, welche Regelungen konkret für Vermieter und Mieter gelten. SUSANNE SASSE

Das gilt für Vermieter

- Der Vermieter muss eine Barkautionskonto getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anlegen.
- Die Kosten für die Eröffnung eines Kautionskontos trägt der Vermieter. Er kann sie nicht über Nebenkosten auf den Mieter umlegen, sondern nur bei seiner eigenen Steuererklärung steuerlich absetzen.
- Mehr als drei Nettokaltmieten darf der Vermieter als Kautionskonto nicht verlangen.

Das gilt für Mieter

- Mieter dürfen die Kautionskonto in drei Raten bezahlen. Der Vermieter muss der Ratenzahlung zustimmen. Aber Achtung: Wenn der Mieter die Raten für die Kautionskonto rechtzeitig bezahlt, kann ihn der Vermieter fristlos kündigen.
- Der Mieter darf die Kautionskonto, wenn er vorhat, bald auszuziehen, nicht einfach „abwohnen“, indem er keine Miete mehr bezahlt.
- Nach dem Auszug hat der Vermieter sechs Monate Zeit, dann muss er die Kautionskonto abrechnen oder auszahlen.