

Was bei der Mietkaution erlaubt ist

Die meisten Vermieter verlangen von ihren Mietern eine Kautionszahlung als Sicherheit. Wann und wie Vermieter die Kautionszahlung verwenden können und wie sie das Geld anlegen müssen, dafür gibt es strenge Regeln.

VON SUSANNE SASSE

München – Automatisch leisten müssen Mieter keine Kautionszahlung. „Sondern nur, wenn diese Mietsicherheit im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist“, sagt der Geschäftsführer des DMB Mietervereins München, Volker Rastätter. „Die Kautionszahlung darf der Mieter in drei Raten zahlen. Die erste Rate bekommt der Vermieter zum Beginn des Mietverhältnisses, die beiden nächsten Raten in den Folgemonaten.“

■ Höhe der Kautionszahlung

Die Kautionszahlung darf laut Gesetz maximal drei Monatskaltmieten betragen, ohne die Vorauszahlung für Betriebskosten. Der Vermieter darf nicht zusätzlich noch eine Bankbürgschaft fordern, sagt Rastätter.

■ Beweis für Bezahlung

„Mieter sollten den Bankbeleg gut aufbewahren, mit dem sie die Überweisung der Kautionszahlung beweisen können“, sagt Rastätter. Wer dem Vermieter die Kautionszahlung in bar gibt, sollte sich das unbedingt quittieren lassen.

■ Arten der Kautionszahlung

In vielen Fällen überweist der Mieter dem Vermieter die Kautionszahlung. Der Vermieter muss das Geld auf einem Sonderkonto, getrennt von seinem Vermögen, insolvenzfest anlegen. Daneben kann aber zwischen Mieter und Vermieter auch vereinbart werden, dass als Kautionsform das „verpfändete Sparbuch“ gewählt wird. Hier wird der Kautionsbetrag auf ein Konto und den Namen des Mieters angelegt. Dann wird das Konto verpfändet, das heißt, der Mieter übergibt das Sparbuch an den Vermieter. Verbreitet ist auch die Kautionsform



Die Höhe der Kautionszahlung hängt von der monatlichen Miete ab. Laut Gesetz darf die Kautionszahlung höchstens drei Monatskaltmieten betragen.

FOTO: ANDREA WARNECKE, DPA

„Bankbürgschaft“. Anstatt eine Geldsumme zu zahlen, kann der Mieter dem Vermieter einen Bürgen stellen. Durch die Übernahme einer Bürgschaft verpflichtet sich die Bank, für offene Vermieterforderungen einzustehen. Die Haftung ist begrenzt auf drei Monatsmieten.

■ Zinsen erhöhen Betrag

Die Mietkaution muss verzinst werden, die Zinsen stehen dem Mieter zu. „Die Kautionssumme und Zinsen müssen dem Mieter erst nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückgezahlt werden. Das kann sich über einige Wochen oder gar Monate hinziehen. Denn grundsätzlich hat der Vermieter Zeit zu prüfen, ob er noch Ansprüche gegen den Mieter geltend machen kann“, sagt Volker Rastätter.

■ Negativzinsen

Um Geschäftsbanken zu einer erhöhten Kreditvergabe

zu bewegen, verlangt die Europäische Zentralbank (EZB) Negativzinsen für Guthaben der Geschäftsbanken. Hier stellt sich die Frage, ob diese die Negativzinsen an Privatkunden weitergeben dürfen. Geschieht dies – zumindest bei Neuverträgen –, dürfte es nach Einschätzung von Haus und Grund München rechtlich gesehen möglich sein. Es stellt sich die Frage, ob dann die Kautionszahlung des Mieters schrumpft oder der Vermieter das Risiko für Negativzinsen tragen.

Höchststrichartig ist der Streit noch nicht geklärt. Es wird auch die Ansicht vertreten, der Vermieter müsse dennoch positive Zinsen auf die Kautionszahlung berechnen. Eine andere Ansicht besagt dagegen, Negativzinsen seien vergleichbar mit Verwaltungsgebühren und dieses habe der Mieter zu tragen. Übrigens: Die Hausbank München verlangt ab 1. Oktober 2020 Gebühren für Kautionskonten,

und zwar jährlich zwischen 20 und 50 Euro.

■ Frist für Abrechnung

In der Regel muss der Vermieter die Kautionszahlung innerhalb von sechs Monaten nach Rückgabe der Wohnung abrechnen. Er kann aber für eine zu erwartende Betriebskosten-Nachzahlung einen entsprechenden Betrag zurückbehalten. Zahlt der Vermieter die Kautionszahlung ohne Vorbehalt zurück, kann er später keine Ansprüche mehr geltend machen.

■ „Abwohnen“ verboten

Ein Irrtum mancher Mieter ist die Annahme, man dürfe seine Kautionszahlung „abwohnen“, wenn man das Mietverhältnis gekündigt hat. „Das geht nicht. Der Mieter muss seine Miete weiter bezahlen. Der Vermieter hat Anspruch auf die monatliche Mietzahlung bis zum Ende des Mietverhältnisses“, erklärt Volker Rastätter. Der Mieter kann den

Vermieter nicht einfach auf die Kautionszahlung verweisen.

■ Verjährung

Der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautionszahlung verjährt nach drei Jahren. Das gilt auch für den Anspruch auf die Zinsen. „Allerdings beginnt die Verjährungsfrist nicht mit Ende des Mietverhältnisses zu laufen, sondern erst mit dem Ende des Jahres, in dem der Vermieter über die Kautionszahlung abrechnen muss“, sagt Volker Rastätter.

■ Während der Mietzeit

Sollte es während des Mietverhältnisses Unstimmigkeiten zwischen Vermieter und Mieter geben, etwa bei Schäden, bei denen nicht sicher ist, ob es eine vom Vermieter zu tragende Abnutzung oder vom Mieter verursachte Schäden sind, darf sich der Vermieter nicht einfach aus der Kautionszahlung bedienen. Genauso wenig kann der Mieter verlangen, der Vermieter solle sich einfach aus der Kautionszahlung das nötige Geld nehmen.

■ Eigentümerwechsel

Wer eine vermietete Wohnung kauft, tritt gegenüber dem Mieter in die Rechtsposition des Vermieters ein. Die neuen Eigentümer sollten darauf achten, dass der Vorbesitzer ihnen die Mietsicherheit einschließlich der Kontounterlagen aushändigt. Denn bei Auszug des Mieters muss der jeweils aktuelle Vermieter die Kautionszahlung abrechnen. Mieter haben aber nach der Gesetzeslage das Glück, dass sie sich wegen der Auszahlung auch an den ursprünglichen Eigentümer wenden können, sollte der neue Vermieter aus irgendwelchen Gründen nicht in der Lage sein, die Kautionszahlung zurückzahlen, sagt Volker Rastätter. Mieter sollten deswegen nicht unterschreiben, dass sie sich mit der Übertragung der Kautionszahlung auf den neuen Eigentümer einverstanden erklären. „Denn dann können sie sich nicht mehr an den alten Eigentümer wenden, sollte es Probleme geben“, warnt Rastätter.