



Die Wohnung wäre toll, wenn da nur nicht die Kautions wäre. Mieter sollten wissen, dass ein Vermieter dafür nicht mehr als drei Monats-Kaltmieten verlangen darf
Fotos: dpa/Klose, Keystone.

Kautions: So gibt's keinen Ärger

Berechnung, Raten, Fristen, Zinsen: Was Mieter und Vermieter wissen sollten

Die meisten Vermieter verlangen von ihren Mietern eine Kautions. Sie soll sie absichern für den Fall, dass der Mieter seine Pflichten aus dem Mietvertrag nicht ordnungsgemäß oder nicht vollständig erfüllt. Wann und wie Vermieter die Kautions verwenden können und wie sie sie anlegen müssen, dafür gibt es strenge Regeln. Die tz erklärt die wichtigsten Details.

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

■ **Höchstens drei Kalt-Mieten:** Die Kautions darf laut Gesetz maximal drei Monats-Kaltmieten betragen, ohne die Vorauszahlung für Betriebskosten. Der Vermieter darf nicht zusätzlich etwa noch eine Bankbürgschaft fordern.

■ **Nachweis sichern:** „Mieter sollten den Bankbeleg gut aufbewahren, mit dem sie die Überweisung der Kautions beweisen können“, sagt Rastätter. Wer dem Vermieter die Kautions in bar gibt, sollte sich das quittieren lassen.

■ **Sparbuch und Bürgschaft:** Meist überweist der Mieter dem Vermieter die Kautions.

Der Vermieter muss diese dann auf einem Sonderkonto, getrennt von seinem übrigen Vermögen, insolvenzfest anlegen. Daneben kann aber 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 „Bankbürgschaft“. Anstatt eine Geldsumme zu zahlen, kann der Mieter dem Vermieter auch einen Bürgen stellen. Durch die Übernahme einer Bürgschaft verpflichtet sich das Geldinstitut, für offene Vermieterforderungen einzustehen. Die Haftung ist begrenzt auf drei Monatsmieten.

■ **Zinsen:** Die Kautions 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 Monate

hinziehen. Denn grundsätzlich hat der Vermieter Zeit zu prüfen, ob er noch Ansprüche gegen den Mieter geltend machen kann“, sagt Volker Rastätter.

■ **Problem Negativzinsen:** Um Geschäftsbanken zu einer erhöhten Kreditvergabe zu bewegen, verlangt die Europäische Zentralbank 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 rechtlich nach Einschätzung von Haus und Grund München möglich sein –, stellt sich die Frage, ob dann die Kautions des Mieters schrumpft oder ob der Vermieter das Risiko für Negativzinsen trägt. Höchstrichtig ist der Streit noch nicht geklärt. Eine Ansicht findet, der Vermieter müsse dennoch positive Zinsen auf die Kautions draufrechnen. Eine andere Ansicht besagt, Negativzinsen seien vergleichbar mit Verwaltungsgebühren, und dieses habe der Mieter zu tragen. Übrigens: Die Hausbank München verlangt seit Oktober Gebühren für Kautionskonten, und zwar jährlich zwischen 20 Euro und 50 Euro.

■ **Frist für Abrechnung:** In der Regel muss der Vermieter die

Kautions 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 Kautions ohne Vorbehalt zurück, kann er später keine Ansprüche mehr geltend machen.

■ **„Abwohnen“ verboten:** Ein Irrtum mancher Mieter ist die Annahme, man dürfe seine Kautions „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“, so Volker Rastätter. Der Mieter kann den Vermieter nicht einfach auf die Kautions verweisen. Der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautions 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 Kautions abrechnen muss.

■ **Während der Mietzeit ist die Kautions tabu:** Sollte es während

des Mietverhältnisses Unstimmigkeiten zwischen Vermieter und Mieter geben, etwa wegen Mängeln, bei denen nicht sicher ist, ob sie eine vom Vermieter zu tragende Abnutzung oder vom Mieter verursachte Schäden sind, darf sich der Vermieter nicht einfach aus der Kautions bedienen. Genauso wenig kann der Mieter verlangen, der Vermieter solle sich doch einfach aus der Kautions 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 Kautions abrechnen. Mieter haben aber das Recht, dass sie sich wegen der Auszahlung auch an den ursprünglichen Eigentümer wenden können, sollte der neue Vermieter nicht in der Lage sein, die Kautions zurückzuzahlen, so Volker Rastätter.

Mieter sollten deswegen nicht unterschreiben, dass sie sich mit der Übertragung der Kautions auf den neuen Eigentümer einverstanden erklären. „Denn dann können sie sich nicht mehr an den alten Eigentümer wenden, sollte es Probleme geben.“

Bis zu 50 € Jahresgebühr verlangen Banken inzwischen für ein Kautionskonto