

Richard Walter

Fachwirt i. d. Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

Richard Walter
- Rund ums Haus -

Wissenswertes zur Mietkaution

Was ist eine Mietkaution, wozu dient diese und wie kann sie gezahlt werden?

Sofern im Mietvertrag vereinbart, kann ein **Vermieter** vom **Mieter** eine Sicherheitsleistung, die sogenannte **Mietkaution** fordern. Die Mietkaution dient dem Vermieter als Sicherheit für Forderungen die während der Mietdauer entstehen können, wie z.B. Mietrückstände, Nachzahlungen aus Abrechnungen, verursachte Schäden etc.

Die Mietkaution darf nicht mehr als **drei Monatskaltmieten** (auch **Brutto-** oder **Nettomiete** genannt) betragen. **Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen** bzw. **-pauschalen** dürfen bei der Berechnung **nicht** berücksichtigt werden.

Die Mietkaution kann als

- **Barkauti**on (Zahlung von Bargeld oder Einzahlung/Überweisung auf das Konto des Vermieters)
- **verpfändetes Sparguthaben** (vom Mieter eingerichtetes und verpfändetes Sparbuch, das mit einem Sperrvermerk versehen wird und dem Vermieter übergeben wird.)
- **Bürgschaft** (Bankbürgschaft oder Mietbürgschaft Dritter)

gezahlt werden. Wurde eine **Barkauti**on vereinbart, so ist der Mieter berechtigt, die Kauti

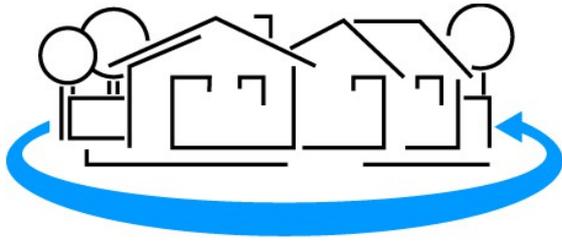
on in **drei gleichen monatlichen Raten** zu entrichten. Die **erste Rate** ist zu **Beginn des Mietverhältnisses** fällig, die weiteren zwei Raten mit den nächsten beiden Mietzahlungen.

Der **Vermieter** hat die Mietkaution **insolvenz**sicher und **getrennt von seinem Vermögen** zu dem für **Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz** bei einem Kreditinstitut anzulegen. Sofern zwischen den Parteien vereinbart, ist auch eine andere Anlageform möglich. Erträge aus der Geldanlage stehen dem Mieter zu.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten

- 1) Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf diese vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 4 höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen.
- (2) Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.
- (3) Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.



Richard Walter

Fachwirt i. d. Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft

Richard Walter
- Rund ums Haus -

Welche Risiken bestehen bei Nichterfüllung der Kautionsverpflichtung?

Es steht außer Frage, dass eine Mietkaution für den Mieter eine beträchtliche finanzielle Belastung darstellt, die nicht selten dazu führt, dass die vereinbarte Mietkaution nicht, nicht rechtzeitig, oder nicht vollständig gezahlt wird.

Welche Folgen kann dies für den Mieter haben?

Wurde eine **Barkaution** vereinbart, so kann der Vermieter bei **Nichtzahlung der Mietkaution** die **Übergabe der Wohnung zum Mietbeginn verweigern**, da die erste Rate der Barkaution zu Beginn des Mietverhältnisses fällig ist und die Nichtzahlung der Kautions eine Vertragsverletzung durch den Mieter darstellt.

Weiterhin kann der Vermieter das gerichtliche Mahnverfahren (Mahn- und Vollstreckungsbescheid bis hin zur Pfändung) in Anspruch nehmen, er kann den Mieter auch auf Erfüllung der übernommenen Verpflichtung verklagen.

Schwerwiegender für den Vermieter könnte allerdings der **Verlust der Wohnung** werden. Gemäß **§ 569 Abs. 2 a BGB** kann ein Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich aus wichtigem Grund **fristlos kündigen**, wenn der Mieter mit der Zahlung der Kautions in Höhe eines Betrages im Rückstand ist, der zwei Monatskaltmieten entspricht.

Darf der Vermieter während der Mietdauer auf die Kautions zugreifen?

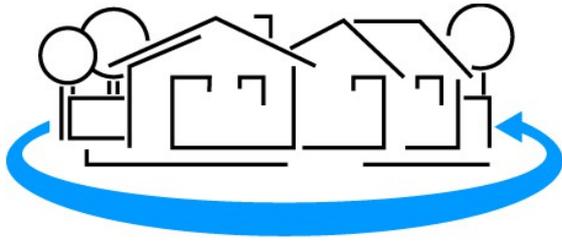
Enthält der Mietvertrag keine Beschränkung über die Verwertung der Mietsicherheit und verfügt der Vermieter über eine **unstreitige, rechtskräftig festgestellte** oder **offensichtlich begründete** Forderung gegen den Mieter, so **kann** sich der Vermieter bereits während der Mietdauer aus der Mietkaution befriedigen. In diesem Fall ist der Mieter **verpflichtet**, die Mietkaution wieder bis zur zulässigen, vertraglich vereinbarten Höhe **aufzufüllen**. Diese Verpflichtung zur Auffüllung der Mietkaution kann für den Mieter weitere Folgen, bis zur Kündigung des Mietverhältnisses nach sich ziehen, sofern die Voraussetzungen dafür gegeben sind.

Bei **strittigen** Forderungen ist dem Vermieter gemäß des Urteils des BGH vom 07.05.2014 (VIII, ZR 234/13) der Zugriff auf die Mietkaution **untersagt**. In dem konkreten Fall wurde sogar eine Vereinbarung im Mietvertrag, die dem Vermieter den Zugriff gestattete, für unwirksam erklärt. Der BGH begründet seine Entscheidung damit, dass der **§ 551 Abs. 3 BGB** bei einer Inanspruchnahme der Mietkaution während eines laufenden Mietverhältnisses bei strittigen Forderungen unterlaufen würde.

Darf der Mieter am Ende der Mietzeit die Kautions mit der Miete verrechnen?

Diese Frage muss eindeutig mit NEIN!! beantwortet werden.

Die Mietkaution dient **einzig und allein** zur Sicherung eventueller Ansprüche des Vermieters aus dem



Richard Walter - Rund ums Haus -

Mietverhältnis. Sofern im Mietvertrag nichts anderes vereinbart wurde, ist der Mieter verpflichtet die vereinbarte Miete vom **Anfang** bis zum **Ende** des Mietverhältnisses **vollständig** zu zahlen. Der Vermieter kann sogar die Zahlung der restlichen Monatsmieten vor Gericht einklagen. Dies hat zur Folge, dass der Vermieter nicht zur Rückzahlung der Kaution verpflichtet ist und darüber hinaus das Recht hat, die fehlende Miete gerichtlich einzufordern. Die Gerichts- und Anwaltskosten muss dann der Mieter zahlen. Von einem Einbehalten der letzten beiden Monatsmieten ist deshalb **dringend abzuraten**.

Wann ist eine Kaution nach Beendigung des Mietverhältnisses zurück zu zahlen?

Die Rückzahlung der Mietkaution führt nicht selten zu Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter. Alle Eventualitäten aufzugreifen würde allerdings den Rahmen dieses Infoblatts sprengen. Deshalb sollen die Informationen nur als Richtlinie gelten.

Ein entscheidender Faktor ist die Art und Weise, wie die Wohnung vom Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zurück gegeben wird. Wurde eine **Wohnungsabnahme** durchgeführt und kann der Mieter durch ein von **beiden Seiten unterschriebenes Abnahmeprotokoll nachweisen**, dass die Wohnung **mängelfrei** zurück gegeben wurde, ist der erste Schritt getan, denn der Vermieter kann in diesem Fall später keine **offensichtlichen und sichtbaren Mängel** dem Mieter gegenüber geltend machen. Der Mieter sollte im Rahmen der Wohnungsabnahme keine ihm bekannten Mängel verschweigen.

Allerdings billigt der **§ 548 Abs. 1 BGB** dem Mieter eine Frist von **sechs Monaten** zu, um Ersatzansprüche gegen den Vermieter wegen einer Veränderung oder Verschlechterung der Wohnung geltend zu machen.

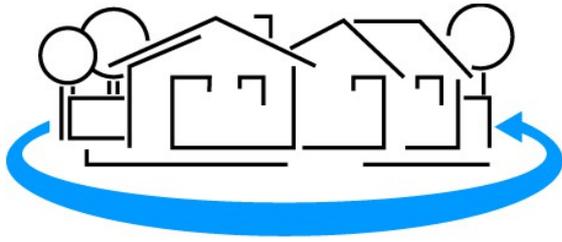
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 548 Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts

- 1) Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.
- (2) Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses.
- (3) (aufgehoben)

Wurde die Wohnung vom Mieter unter Berücksichtigung der vorhergehenden Ausführungen mängelfrei zurück gegeben, so kann sich diese Frist lediglich auf sogenannte versteckte Mängel beziehen. Was als versteckter Mangel angesehen werden kann, wurde bislang allerdings nicht klar deklariert.

Der **Vermieter** hat eine **angemessene Überlegungsfrist**, in der er prüfen muss, ob er noch Forderungen gegen den Mieter hat oder vom Mieter verursachte Schäden bestehen, die von diesem beseitigt und bezahlt werden müssen. Wie lange diese Überlegungsfrist ist, wird von den



Richard Walter - Rund ums Haus -

Gerichten unterschiedlich bewertet. In Einzelfallentscheidungen wurde von Gerichten bereits eine Frist von zwei bis drei Monaten als angemessen angesehen. Andere Gerichte geben dem Vermieter in Anlehnung an **§ 548 Abs. 1 BGB** für seine Überlegung **sechs Monate Zeit**.

Die Mietkaution sichert **alle Ansprüche**, die sich aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung ergeben und **erstreckt** sich auch auf **Nachforderungen aus einer nach Beendigung des Mietverhältnisses noch vom Vermieter vorzunehmenden Abrechnung**, sofern der Mieter die Betriebskosten zu tragen hat. Dies hat der BGH in seinem Urteil vom 18.01.2006 (VIII ZR 71/95) bestätigt. Der Vermieter ist deshalb berechtigt, bis **längstens zum Ablauf der Abrechnungsfrist** gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB einen Teil der Mietkaution in **Höhe der zu erwartenden Nachzahlung** einzubehalten. Die Höhe des Einbehalts ist wie so oft somit vom Einzelfall abhängig, muss allerdings nachvollziehbar und gegebenenfalls vom Vermieter nachvollziehbar vorgetragen werden. Darüber hinaus sollte der Einbehalt nach Einzelfallentscheidungen der Gerichte die vereinbarten Vorauszahlungen für drei bis vier Monate nicht übersteigen.

Wiesen die letzten Nebenkostenabrechnungen für den Mieter allerdings stets Guthaben auf, entfällt die Möglichkeit des Einbehalts für den Vermieter gänzlich.

Das Mietobjekt wurde verkauft. Von wem muss der Mieter die Mietkaution zurückfordern?

Ansprechpartner für den Mieter für die Rückzahlung der Mietkaution ist **zunächst** immer der **aktuelle** Vermieter.

Wurde das Haus oder die Mietwohnung verkauft, so haftet bei allen Verkäufen, die nach Inkrafttreten der Mietrechtsreform in 2001 durchgeführt wurden der **Käufer** für die **Rückzahlung der Kautions**, selbst dann, wenn er diese vom Verkäufer nicht erhalten hat. **Dies gilt auch für Zwangsverwalter**. Bei Mietende muss ein Zwangsverwalter einem Mieter die von diesem geleistete Mietkaution aushändigen, selbst dann, wenn er diese nicht vom Vermieter erhalten hat. (BGH, Urteil vom 09.03.2005, VIII 330/03). Der Zwangsverwalter hat eine vom Mieter an den Vermieter geleistete Mietkaution bei einem Kreditinstitut anzulegen, selbst dann, wenn er diese vom Vermieter nicht erhalten hat. (BGH, Urteil vom 11.03.2009, VIII ZR 148/08)

Ob auch der Verkäufer zur Rückzahlung der Mietkaution herangezogen werden kann, hängt wiederum vom Einzelfall ab.

Der Inhalt dieses Infoblatts beruht auf dem Wissenstand des Verfassers zum Zeitpunkt der Erstellung. Eine Gewährleistung für Vollständigkeit ist nicht gegeben.

Im Zweifel holen Sie juristischen Rat ein.