



Streitthema Mietkaution

Rund um das Thema Mietkaution kursieren oftmals sowohl auf Vermieter- als auch auf Mieterseite einige Irrtümer. Insbesondere bei dem Auszug aus der Mietwohnung bleibt ein Streit nicht aus, wenn es um die Rückzahlung der sog. Mietsicherheit geht. Bei einer derartigen Auseinandersetzung fühlt sich häufig der Mieter übervorteilt oder über den Tisch gezogen. Der Beitrag soll einen kurzen Überblick über die Kautions im Rahmen der (freifinanzierten) Wohnraummiete geben.

Die Mietkaution ist eine Sicherheitsleistung des Mieters zur Absicherung zukünftiger Zahlungsansprüche aller Art, die sich aus dem Mietverhältnis ergeben können, wie beispielsweise Miete, Betriebskosten oder Schadensersatzansprüche. Eine Mietsicherheit darf der Vermieter nicht von Gesetzes wegen verlangen, eine solche kann nur gefordert werden, wenn dies im Mietvertrag geregelt wurde. Die Art der Sicherheitsleistung kann frei vereinbart werden. Die gängigste Form ist die Barkaution. Hier übergibt der Mieter dem Vermieter den vereinbarten Geldbetrag oder bringt diesen auf ein vom Vermieter bestimmtes Konto zur Anweisung. Denkbar ist auch, einen Bürgen zu stellen. In diesem Fall verpflichtet sich eine Bank oder ein sonstiger Dritter (Bürge) gegenüber dem Vermieter, für Verbindlichkeiten des Mieters einzustehen. Die Höhe der Sicherheitsleistung ist grundsätzlich ebenso verhandelbar, jedoch darf diese drei Monatsmieten nicht übersteigen. Maßgeblich ist die Grund- oder Kaltmiete. Eine Betriebskostenvorauszahlung oder -pauschale ist nicht zu berücksichtigen. Nur im Falle einer Pauschalmiete, kann eine Sicherheit in Höhe einer dreifachen Pauschalmiete verlangt werden.

Die Mietsicherheit ist grundsätzlich zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, d.h. zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns. Der Vermieter darf die Schlüsselübergabe nicht von

der Zahlung der vereinbarten Mietsicherheit abhängig machen. Der Mieter ist nicht verpflichtet, die Sicherheitsleistung auf einmal zu bezahlen. Vielmehr ist er berechtigt, die Mietkaution in drei gleichen monatlichen Raten zu zahlen. Die Barkaution ist zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichem Zinssatz (getrennt vom Vermögen des Vermieters) anzulegen. An einer höherverzinslichen Anlage ist der Vermieter nicht gehindert, jedoch ist er hierzu nicht verpflichtet. Die Zinsen stehen allein dem Mieter zu, jedoch hat dieser keinen Anspruch auf jährliche Auszahlung des Zinsbetrags. Die Zinsen und Zinseszinsen werden dem Kautionsbetrag gut geschrieben. Sie gelangen frühestens im Rahmen der Kautionsabrechnung zur Auszahlung. Der Mieter kann während der Mietzeit nicht über die Sicherheitsleistung verfügen. Er darf, solange das Mietverhältnis besteht, nicht mit dem Kautionsrückzahlungsanspruch aufrechnen, er kann insbesondere die Kautions nicht „abwohnen“.

Der Anspruch des Mieters auf Rückerstattung der Sicherheit entsteht erst nach Beendigung des Mietverhältnisses, d.h. wenn der Vermieter übersehen kann, ob er zur Befriedigung seiner Ansprüche auf die Kautions zurückgreifen muss. Hierfür ist dem Vermieter eine angemessene Frist, in der Regel 3 bis 6 Monate einzuräumen. Je nach Fallgestaltung kann die Abrechnungsfrist länger oder kürzer sein. Unter Umständen darf der Vermieter einen Teil der Kautions über den „regulären“ Abrechnungszeitraum hinaus zurückbehalten, wenn ein Nachzahlungsanspruch zu seinen Gunsten für noch nicht fällige Betriebskosten zu erwarten ist.

In diesem Fall gilt für den Mieter: Abwarten und Tee trinken!

