



RATGEBER

Kaution

Stand: 02 / 2007

Immer mehr Mieter müssen sich bei Anmietung einer Wohnung verpflichten, eine Kaution zu leisten. Diese Sicherheitsleistung soll dem Vermieter als Faustpfand dienen, wenn z. B. die Miete oder Nebenkosten nicht gezahlt, Schäden in der Wohnung verursacht oder die vereinbarten Schönheitsreparaturen (beim Auszug) nicht ausgeführt werden. Die Kaution darf nicht mit der Provision (Maklergebühr bei Vermittlung einer Wohnung) oder einem Genossenschaftsanteil verwechselt werden! Wenn der Mieter nach seinem Auszug sein Geld zurückhaben will, gibt es häufig Streit.

Dieser RATGEBER informiert Sie über Ihre Mieterrechte und sagt Ihnen, worauf Sie unbedingt achten sollten!

Zunächst ein wichtiger Hinweis vorab: Ohne vertragliche Verpflichtung (im Mietvertrag) braucht der Mieter gar keine Kaution zu zahlen, und zwar auch dann nicht, wenn der Vermieter dies zu einem späteren Zeitpunkt fordert. Das gilt auch dann, wenn das Haus oder die Wohnung verkauft wurde. Der alte Mietvertrag gilt weiter, auch der neue Eigentümer und Vermieter kann keine Kaution fordern. Etwas anderes gilt, wenn auf der Mieterseite ein Mietverhältnis vererbt wird.

Die Höhe der Kaution

Die Kaution darf höchstens das Dreifache der Monatsmiete betragen. Nebenkosten, über die der Vermieter abzurechnen hat (Vorauszahlungen), dürfen in die Berechnung der Kautionshöhe nicht einbezogen werden. Eine spätere Erhöhung ist nicht zulässig, selbst dann, wenn sich z. B. die Miete erhöht oder am Anfang der mögliche Höchstbetrag nicht ausgeschöpft wurde. Es gilt: Ein die Höchstgrenze übersteigender Kautionsbetrag kann wegen Unwirksamkeit zurückgefordert werden. Von seltenen Ausnahmen abgesehen, ist eine die Höchstgrenze übersteigende zusätzliche Bürgschaftsvereinbarung ebenfalls unwirksam.

Die Zahlung der Kaution

Es ist gesetzlich geregelt, dass die Kaution erst zu Beginn des Mietverhältnisses zu leisten ist (also nicht schon bei Vertragsabschluss!) und dass der Mieter immer das Recht hat, die Zahlung in drei gleich hohen Teilbeträgen zu leisten. Dies gilt auch dann, wenn der

Gesamtbetrag weniger als drei Monatsmieten beträgt. Die erste Rate ist also zu Mietbeginn zu zahlen, die zweite und dritte Rate jeweils im Monatsabstand. Eine Zahlung ohne Nachweis ist im Zweifel verloren! Es ist dringend anzuraten, die Zahlungen für die Kaution jeweils gesondert zu leisten und auf der Quittung, dem Zahlungsbeleg oder dem Verrechnungsscheck unbedingt ausdrücklich zu vermerken, für welche Wohnung, von wem, wann und wieviel "als Kaution" geleistet wurde. Die Zahlung ist ausschließlich immer an den Vermieter zu entrichten. Deshalb ist dringend davon abzuraten, Verrechnungen vorzunehmen, insbesondere nicht mit dem Vormieter. Heften Sie Zahlungsnachweise der Kaution sofort bei Ihren Mietunterlagen ab!

Die sichere Anlage der Kaution

Wenn schon eine Kaution gezahlt werden muss, dann ist die sicherste Anlage, wenn auf den Namen des Mieters ein Sparbuch angelegt wird (evtl. sogar mit erhöhtem oder wachsendem Zins), das der Mieter dann an den Vermieter gegen Nachweis verpfändet. Sparkassen und Banken haben hierfür Musterformulare entwickelt, so dass solche Vereinbarungen einfach und unproblematisch geschlossen werden können. Deshalb sollte der Vermieter immer gefragt werden, ob die Kaution nicht so angelegt werden kann.

Wenn die Kaution als Geldsumme an den Vermieter gezahlt werden muss (sog. Barkaution), ist der Vermieter gesetzlich verpflichtet, die Kaution bei einer öffentlichen Sparkasse oder Bank von seinem Vermögen getrennt anzulegen. Nur dann ist die Kaution bei einer Zahlungsunfähigkeit oder einer Insolvenz des Vermieters nicht verloren, dem Zugriff anderer Gläubiger entzogen und darüber hinaus auch die Verzinsung gesichert. Mieter haben das Recht darauf, die Bereitstellung eines solchen insolvenzfesten Kontos zu verlangen oder aber - wie oben beschrieben - selbst ein Sparbuch anzulegen oder zu verpfänden. Der Vermieter kann nicht eine Zahlung auf sein Geschäftskonto verlangen, bei dem ab Zahlungseingang nicht sicher sein kann, ob das Geld wirklich insolvenzfest ist. Deshalb sollte auch bereits kurz nach der Zahlung ein Nachweis für die ordnungsgemäße Anlage der Kaution vom Vermieter verlangt werden. Nach dem Gesetz ist dieser dazu verpflichtet. Wenn ein Vermieter weder ein insolvenzfestes Konto bereitstellt oder aber den Nachweis einer insolvenzfesten Anlage verweigert, besteht das Recht, Miete

Hinweise zur Mietrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins:

Hotline für allgemeine Mietrechtsfragen: montags bis freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr und montags bis donnerstags von 16.00 bis 17.30 Uhr – bitte wählen Sie dann: 0231 / 55 76 56 -56 !

Persönliche Rechtsberatung in unserer Geschäftsstelle (Kampstr. 4) nach vorheriger Terminvereinbarung unter 0231 / 55 76 56 -0

Die Öffnungszeiten unserer **Außenberatungsstellen** (Beratung ohne Voranmeldung!) in Lünen, Lünen-Brambauer, Castrop-Rauxel und Waltrop erfahren Sie unter 0231/557656-0 oder www.mvdo.de



bis zur Höhe der Kautions zurückzubehalten. Dies sollte allerdings niemals ohne vorherige Beratung geschehen.

Die Verzinsung

Alle Kautions, die nach dem 31.12.1982 vereinbart wurden, müssen verzinst werden (einzige Ausnahme: Bei Zimmern in Studenten- oder Jugendwohnheimen besteht keine Verzinsungspflicht). Hierbei handelt es sich um eine sog. unabdingbare gesetzliche Vorschrift, so dass auch bei entgegenstehender Vereinbarung im Mietvertrag die Verpflichtung des Vermieters besteht, die Kautions zu verzinsen. Die Verzinsung erfolgt zumindest mit dem marktüblichen Zinssatz für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist. Vermieter und Mieter steht es frei, auch eine andere Anlageform zu vereinbaren. Die tatsächlich angefallenen Zinsen stehen im vollen Umfang dem Mieter zu. Die auflaufenden Zinsen erhöhen die Kautionssumme, so dass der Vermieter nicht verpflichtet ist, die jährlich anfallenden Zinsen an den Mieter auszuzahlen. Bei sog. Altverträgen (geschlossen vor dem 01.01.1983) muss die Kautions ebenfalls verzinst werden, wenn eine Verzinsung nicht ausdrücklich durch eine Individualabrede ausgeschlossen wurde. Die Verzinsung ist immer für den Zeitraum von der Zahlung bis zur endgültigen Rückerstattung zu berechnen.

Eigentümerwechsel

Wenn während des Mietverhältnisses ein Eigentümerwechsel erfolgte, stellt sich die Rechtslage wie folgt dar: Wenn zum Zeitpunkt der Rückforderung der Kautions der letzte Eigentümerwechsel vor dem 01.09.2001 vollzogen wurde, haftet der neue und jetzige Eigentümer nur dann, wenn er die Kautions tatsächlich auch vom Voreigentümer erhalten hat. Andernfalls muss die Kautions von dem ehemaligen Eigentümer und Vermieter zurückgefordert werden. Wenn zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses der Vermieter und Eigentümer nach dem 01.09.2001 das Objekt erworben hat, haftet er immer auf Rückzahlung der Kautions, vollkommen unabhängig davon, ob er oder ein Voreigentümer (bei mehreren Verkäufen) die Kautions tatsächlich erhalten hat. Wichtig ist nur, dass die Zahlung der Kautions an den ersten Eigentümer nachgewiesen werden kann.

Dieses gilt auch gegenüber dem Zwangsverwalter und auch dann, wenn der neue Eigentümer und Vermieter während des Mietverhältnisses das Objekt in der Zwangsversteigerung erworben hat.

Abwohnen der Kautions?

Mieter sind grundsätzlich nicht berechtigt, bei Beendigung des Mietverhältnisses für die letzten Monate der Mietzeit keine Miete mehr zu zahlen und den Vermieter auf die ihm zur Verfügung stehende Kautions zu verweisen. Nur in ganz besonderen Fällen, wenn z. B. der Rückerstattungsanspruch durch Vermögensverfall verlo-

ren ginge, sollte ausnahmsweise so vorgegangen werden. In einem solchen Fall sollte aber immer zuvor die Beratung aufgesucht werden, damit sichergestellt ist, dass eine solche Vorgehensweise angebracht ist.

Die Rückerstattung

Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss der Vermieter leider nicht unmittelbar nach dem Auszug des Mieters die Kautions zurückzahlen. Die Gerichte billigen dem Vermieter einen Zeitraum von bis zu 6 Monaten zu, durch den sichergestellt sein soll, dass vermierterseits keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr entstehen. Denkbare Gegenansprüche sind z. B. noch ausstehende Betriebskostenabrechnungen (dies ist allerdings bei Sozialwohnungen unzulässig), Ersatzansprüche wegen vom Mieter verursachter Schäden in der Wohnung und (angebliche) Forderungen wegen unterlassener oder unzureichend durchgeführter Schönheitsreparaturen.

Für die Rückerstattung der Kautions gelten u. a. noch folgende Grundsätze:

1. Der Vermieter muss seine Gegenansprüche geltend machen und betragsmäßig ausweisen. Es darf immer nur der Teil der Kautions einbehalten werden, der zur Sicherung der (voraussichtlichen) Forderung notwendig ist.
2. Im ungünstigsten Fall verzögert sich die Abrechnung der Kautions, bis rechtliche Streitigkeiten z. B. wegen Schönheitsreparaturen gerichtlich entschieden sind.
3. Hat sich der Vermieter bis ca. sechs Wochen nach dem Auszug des Mieters zur Abrechnung der Kautions nicht von sich aus gemeldet oder sonstige Forderungen gestellt, dann sollte man ihn auffordern, über die Kautions abzurechnen. Dies sollte unter Fristsetzung mit einem Zeitraum von ca. zwei Wochen (mit Angabe des sich dann ergebenden Datums) erfolgen (Zustellung per Boten oder Einwurf-Einschreiben!). Bleibt dies erfolglos, sollte die Beratung aufgesucht werden.

Der Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

Sie haben

- ... Mängel in Ihrer Wohnung?
- ... Probleme mit der Nebenkostenabrechnung?
- ... eine Mieterhöhung oder Kündigung erhalten?
- ... Schwierigkeiten bei den Kosten der Unterkunft (ALG II, Sozialgeld, Grundsicherung) ?

Wir helfen!

Kompetent, schnell und wirkungsvoll berät der Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. seine Mitglieder bei ihren Mietrechtsproblemen und vertritt sie außegerichtlich gegenüber Vermietern und Behörden.

Für Terminvereinbarungen und Fragen zur Mitgliedschaft können Sie sich an unsere Geschäftsstelle wenden. In unseren Außenberatungsstellen können Mitglieder auch ohne Terminvereinbarung kommen.

Bitte beachten Sie: Dieser RATGEBER ersetzt keine Rechtsberatung! In Zweifelsfällen oder bei Unklarheiten bitte unbedingt rechtlichen Rat unserer Fachjuristen einholen!

Der Mieterverein Dortmund führt kostenlose Rechtsberatungen für seine Mitglieder durch und bietet telefonische Kurzberatungen an. Wir helfen Ihnen kurzfristig weiter! Hinweise zur Rechtsberatung auf der Vorderseite!

Fragen zur Mitgliedschaft. Terminvereinbarungen, weitere Informationen und Ratgeber:

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Geschäftsstelle Dortmund,
Kampstr. 4 44137 Dortmund (nähe Reinoldikirche), Tel. 0231/557656 -0 www.mvdo.de