

MIETKAUTION

Auf Nummer sicher

Um die Mietkaution gibt es häufig Ärger. Mieter müssen oft darum kämpfen, ihren Kautionsbetrag nach dem Auszug zurückzubekommen. Weil viele Vermieter nicht sehr sorgsam mit der anvertrauten Mietsicherheit umgehen, droht Mietern im schlimmsten Fall der Verlust des Geldes. Besonders bei Eigentümerwechseln kommt es zu Unregelmäßigkeiten. Neuerdings versuchen einige Vermieter auf dreiste Weise, längst gezahlte Kauttionen noch einmal einzufordern.

Es scheint eine neue Masche zu sein: Hausverwaltungen fordern Mieter auf, eine Kauttion zu zahlen – selbst wenn die Mieter die Mietsicherheit

bei ihrem Einzug vor vielen Jahren hinterlegt haben. So hat eine Hausverwaltung im Mai an hunderte Mieter in Siemensstadt Schreiben verschickt, in denen sie behauptet, diese hätten ihre Kauttion nicht bezahlt. Zur Zahlung wurde eine Frist von zwei

Wochen gesetzt. „Sollten Sie die Frist nicht einhalten, werden wir den Fall umgehend an unseren Rechtsanwalt übergeben“, droht die Hausverwaltung, die zur Bekräftigung noch anmerkt, sie könne die Zahlung der Kauttion einklagen und die Nichtzahlung der Kauttion sei ein Grund, „die Wohnung fristlos zu kündigen“ – wobei die Worte „fristlos zu kündigen“ im Brief fett hervorgehoben sind. Mit der kurzen Fristsetzung und der unmissverständlichen Klage- und Kündigungsandrohung will die Hausverwaltung die Mieter offensichtlich einschüchtern.

Eine Mieterin, die nachweisen konnte, dass sie die Kauttion bei ihrem Einzug gezahlt hatte, fragte nach einigen Wochen bei der Hausverwaltung nach, weil sie eine Reaktion erwartet hatte. „Dort erhielt ich die Auskunft, dass diese Schreiben an mehrere hundert Mieter gegangen seien“, berichtet die Mieterin. Man teilte ihr mit, der Hintergrund sei nicht wirklich eine vermeintlich fehlende Kauttion. Vielmehr seien bei einem Eigentümerwechsel nicht alle Unterlagen übergeben worden und die Hausverwaltung habe daher den Überblick verloren.

Die Hausverwaltung hat deshalb einfach alle Mieter pauschal mit Zahlungsaufforderungen überzogen. Aufgrund des drohenden Tonfalls des Schreibens haben vermutlich einige Mieter, die ihre womöglich Jahrzehnte zurückliegenden Kauttionszahlungen nicht mehr belegen können, einschüchtern lassen und erneut gezahlt, um Ärger zu vermeiden.

Ein ganz ähnlicher Fall in einem Weddinger Altbau, dessen Eigentümer in den letzten zehn Jahren dreimal gewechselt hat: Die langjährigen Mieter erhielten im Februar von ihrer Hausverwaltung aus heiterem Himmel eine „Zahlungserinnerung“, in der sie aufgefordert wurden, innerhalb von zehn Tagen die Kauttion zu überweisen. Auch hier haben die Mieter bei ihrem Einzug vor langen Jahren an ihren damaligen Vermieter die Kauttion gezahlt. Von einigen Mietern hatte der Vermieter seinerzeit keine Kauttion eingefordert. Die heutige Hausverwaltung hat darüber von ihren Vorgängern offensichtlich keine vollständigen

Zweimal zahlen?

Unterlagen erhalten. In diesem Fall gab sich die Hausverwaltung nicht damit zufrieden, dass die Mieter die ursprüngliche Kauttionszahlung nachweisen konnten. Da sie von der vorherigen Verwaltung keine Mietkautionen erhalten habe, hieß dies, dass die Mieter entweder die Kauttion zurückerhalten oder der Übertragung an den aktuellen Eigentümer nicht zugestimmt hätten, so die

Hausverwaltung. Die Mieter sollten also die Kauttion noch einmal an den jetzigen Eigentümer zahlen oder eine Zustimmung zur Kauttionsübertragung unterschreiben.

Eine solche Zustimmungserklärung ist unnötig, denn es ist ohnehin Gesetz, dass ein neuer Eigentümer für die Kauttion haftet – selbst wenn sie ihm nicht vom alten Eigentümer ausgehändigt wurde. In der Praxis ist es bei Verkäufen nicht unüblich, dass die Mietsicherheiten nicht gesondert übergeben werden, sondern pauschal im Kaufpreis enthalten sind. Mieter brauchen sich dabei eigentlich um nichts zu kümmern.

Vor dem 1. September 2001 galt jedoch eine andere Rechtslage: Danach war der Vermieter nur zur Rückzahlung verpflichtet, wenn er die Kauttionssumme vom Vorbesitzer tatsächlich erhalten hatte. Der Mieter musste in diesem Fall die Kauttion vom alten Eigentümer zurückverlangen. Dieses alte Recht greift aber inzwischen nur noch, wenn der Eigentümerwechsel vor dem 1. September 2001 stattfand. So oder so ist es für Mieter immer sehr ratsam, einen eindeutigen Beleg über die beim Einzug gezahlte Mietsicherheit aufzubewahren, also die Quittung bei einer Barzahlung oder den Durchschlag des Überweisungsträgers und den Kontoauszug bei einer Überweisung. Die Höhe der Kauttion ist auf drei Nettokaltmieten begrenzt. Wenn Mieter mehr gezahlt haben, können sie den überschüssigen Betrag umgehend zurückverlangen. Das

gilt auch für Kauttionszahlungen, die auf Druck eines neuen Vermieters irrtümlich ein zweites Mal geleistet wurden. Der Rückerstattungsanspruch verjährt nach drei Jahren. Aber auch danach ist das Geld nicht verloren. Nach Beendigung des Mietverhältnis muss der Vermieter über die gesamte Kauttion abrechnen.

Vermieter müssen die Kauttionszahlungen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen anlegen. Das hat den Sinn, dass dann im Falle einer Pleite des Vermieters die Kauttionen nicht zur Insolvenzmasse gehören. Ansonsten wäre bei einer Vermieterinsolvenz der Mieter nur einer von vielen Gläubigern und bekäme höchstens einen Bruchteil der gezahlten Kauttion zurück. Erfahrungsgemäß

Gut und sicher angelegt?

nehmen Vermieter ihre Verpflichtung zur Getrenntanlage nicht immer so genau. Mieter können deshalb von ihrem Vermieter einen Nachweis über die insolvenzsichere Anlage ihrer Kauttion verlangen. Wenn der Vermieter diesen Nachweis nicht liefert, kann der Mieter unter Umständen seine Mietzahlungen bis zur Höhe der eingezahlten Kauttion zurückbehalten. Dies sollte er allerdings nicht ohne Rechtsberatung tun.

Solchen Ärger kann man vermeiden, wenn man die Kauttion selbst auf ein eigens eröffnetes Sparbuch einzahlt und dies an den Vermieter verpfändet. Damit erspart man sich auch



Beim Wohnungsauszug verhindern oft Auseinandersetzungen um Schönheitsreparaturen die Rückzahlung der Kauttion

bürokratische Probleme mit der Zinsabschlagsteuer. Allerdings müssen Vermieter diese Form der Kauttionszahlung nicht akzeptieren.

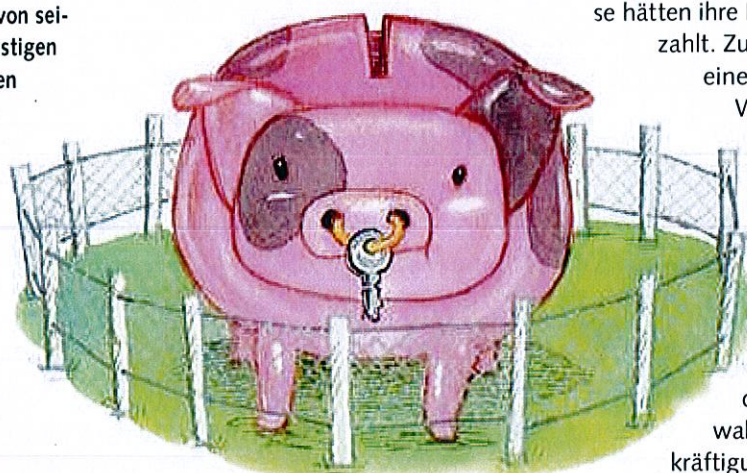
Über die Kauttion gibt es häufig Streit, wenn der Vermieter die Rückzahlung verweigert, weil der Zustand der Wohnung bei der Übergabe nicht seinen Vorstellungen entspricht. Oft geht es dabei um die Frage, ob die Schönheitsreparaturen-Klausel im Mietvertrag wirksam ist. Nicht zulässig ist es, wenn Mieter ihre Kauttion sichern wollen, indem sie die Mietzahlungen drei Monate vor dem Auszug einstellen und die Kauttion so „abwohnen“.

Nach dem Auszug bekommt der Mieter die Kauttion mit Zinsen zurück. Das Geld muss mit dem üblichen Zinssatz für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist angelegt werden. Auch wenn die Zinsen zurzeit im Keller sind, können dabei über die Jahre Beträge zusammenkommen, die nicht zu verachten sind. Ein erhebliches Volksvermögen liegt auf Kauttionskonten fest. Wenn die Mieter im Durchschnitt 1000 Euro als Kauttion hinterlegt haben, sind das allein in Berlin über 1,6 Milliarden Euro. Bundesweit schlummern schätzungsweise Mietsicherheiten in Höhe von 32 Milliarden Euro auf Bankkonten.

Jens Sethmann

■ [BMV-Infoblatt](http://www.bmv-infoblatt.de) Nr. 7 „Die Mietkaution“ ist erhältlich in allen Beratungszentren und unter www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblatt/11007.htm

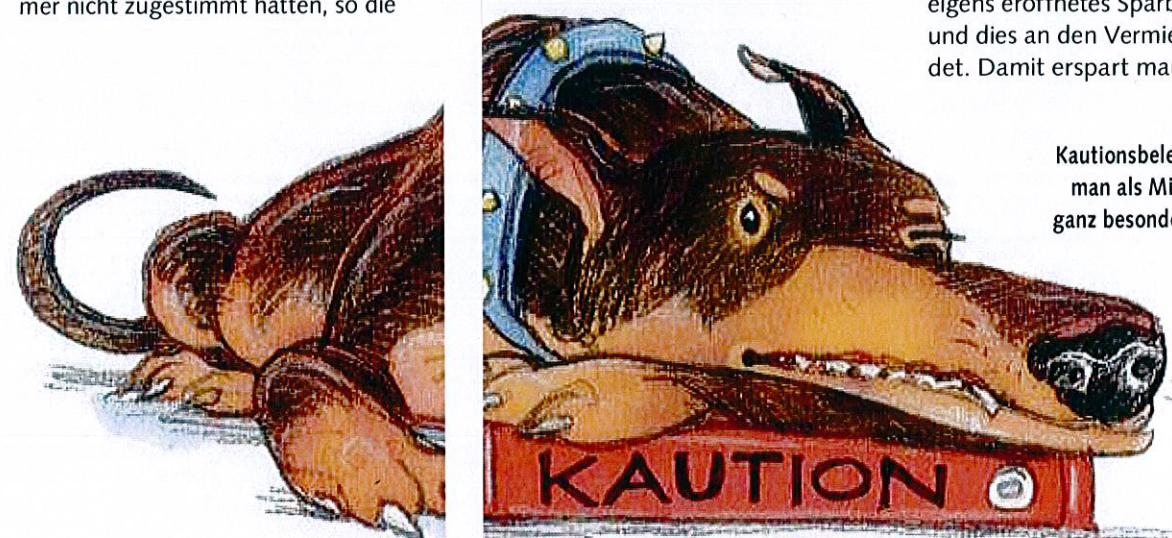
Die Kauttion muss der Vermieter separat von seinem sonstigen Vermögen anlegen



Illustrationen: Lisa Smith

Faustpfand des Vermieters

Die Kauttion dient dem Vermieter als Sicherheit für den Fall, dass der Mieter seine mietvertraglichen Pflichten nicht erfüllt. Der Vermieter kann auf die Sicherheitsleistung zugreifen, wenn der Mieter zum Beispiel die Miete nicht zahlt, Schäden verursacht oder wirksam vereinbarte Schönheitsreparaturen nicht ausführt. Eine Ausnahme gilt im Sozialen Wohnungsbau: Hier ist in der Kostenmiete ein Mietausfallwagnis einkalkuliert. Gleichwohl werden auch in Sozialwohnungen Kauttionen verlangt. Als Alternative zur Kauttion kann der Vermieter auch eine Bürgschaft fordern. Auch eine Kombination aus Barkaution und Bürgschaft ist möglich, soweit sie zusammengerechnet drei Monatsmieten nicht überschreitet. Der Mieter hat das Recht, die Kauttion in drei monatlichen Raten zu zahlen. Wer eine vereinbarte Kauttion schuldig bleibt, riskiert eine fristlose Kündigung. Wenn nach Beendigung eines Mietverhältnisses keine Ansprüche an den Mieter bestehen, muss der Vermieter die Kauttion in voller Höhe zurückzahlen. Der Vermieter kann sich dazu bis zu sechs Monate Zeit lassen, im Einzelfall auch noch mehr. Der Rückzahlungsanspruch des Mieters verjährt nach drei Jahren. js



Kautionsbelege nimmt man als Mieter unter ganz besondere Obhut