

# Mietsicherheit: So gibt es keinen Streit um die Kautions

Wenn beide Parteien wissen, was zu tun ist, kann man Ärger umgehen – Experte Fuhrmann gibt Tipps

Mieter müssen bei Beginn des Mietverhältnisses in aller Regel eine Kautions zahlen. Was man über die Mietkautions wissen sollte, um einem Streit vorzubeugen, das erklärt Thomas Fuhrmann, Geschäftsführer des Bayerischen Wohnungs- und Grundeigentümergeverbands.

*Ist eine Kautions immer fällig?*

Fuhrmann: Nein, eine Kautions ist nur dann zu zahlen, wenn diese ausdrücklich vereinbart ist. Es ist aber für Vermieter inzwischen üblich – und auch dringend zu empfehlen – dem Mieter für seine Verpflichtungen aus dem Mietvertrag eine Sicherheit abzuverlangen.

*Wie hoch darf die Kautions sein?*

Fuhrmann: Bei Wohnraum darf die Kautions höchstens das Dreifache der vereinbarten Nettomiete betragen. Lediglich wenn die Miete als Bruttomiete festgesetzt wurde, ist maximal das Dreifache dieser Bruttomiete zulässig. Bei gewerblichen Mietverträgen hingegen besteht keine Begrenzung, sodass eine Kautions in beliebiger Höhe vereinbart werden kann. Aber auch bei gewerblichen Mietverhältnissen ist mehr als das Fünffache der Nettomiete in der Regel nicht üblich.

*Wann und wie ist die Mietkautions zu zahlen? Und muss sie auf einen Schlag oder kann sie auch in Raten bezahlt werden?*

Fuhrmann: Wenn die Kautions in Geld – was der übliche Fall sein dürfte – zu leisten ist, ist der Mieter bei Wohnraum berechtigt, diese zu drei gleichen monatlichen Leistungen zu erbringen. Die erste Rate ist frühestens zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, also nicht gleich bei Abschluss des Mietvertrages.

*Wie muss der Vermieter diese anlegen?*

Fuhrmann: Der Vermieter hat nach dem Gesetz die Sicherheit bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Diese gesetzliche Vorgabe dürfte zurzeit kaum möglich sein, sodass derzeit durchaus andere Anlagen bevorzugt werden, was zwischen den Vertragsparteien auch wirksam vereinbart werden kann. Erforderlich ist zudem, dass die Anlage der Sicherheit – unabhängig



Prinzipiell ist die Mietkautions eine freiwillige Sache und muss ausdrücklich vereinbart werden. Sie ist aber üblich.

von ihrer Art – vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen muss. In der Regel geschieht dies durch Einrichtung eines Treuhandkontos, auf welches die Kautions des Mieters eingezahlt wird. Bei Barkautions aus mehreren Mietverhältnissen ist es jedoch nicht notwendig, für jede einzelne Sicherheit ein getrenntes Konto einzurichten; es genügt vielmehr die Anlage sämtlicher dieser Sicherheiten auf einem gemeinsamen Konto.

*Sofern das Mietverhältnis beendet ist, wann muss die Mietkautions ausgezahlt werden?*

Fuhrmann: Die Kautions ist grundsätzlich bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben bzw. abzurechnen, wobei dem Vermieter jedoch eine angemessene Prüfungsfrist zuzubilligen ist. Die Dauer der Abrechnungsfrist hängt letztlich von den Umständen des Einzelfalls ab und kann über sechs Monate, aber auch weniger als drei Monate betragen. Insbesondere wenn die Betriebskostenabrechnung ohne Verschulden des Vermieters noch nicht erstellt werden konnte und eine Nachforderung zu erwarten ist, kann ein entsprechender Teil der Kautions auch noch bis

zu der zu erwarteten Betriebskostennachzahlung des Mieters zurückbehalten werden.

*Darf der Vermieter frei über die Mietkautions verfügen?*

Fuhrmann: Im frei finanzierten Wohnungsbau kann der Vermieter sich wegen allen Forderungen aus dem Mietverhältnis aus der Kautions befriedigen. Der Vermieter kann auch während des Mietverhältnisses bereits auf die Kautions zurückgreifen und dann vom Mieter Wiederauffüllung der Sicherheit verlangen. Hierzu ist der Vermieter allerdings vor Beendigung des Mietverhältnisses nicht verpflichtet, sodass der Mieter ihn hierauf wegen fälliger Ansprüche auch nicht verweisen kann. Der Mieter kann hingegen grundsätzlich nicht in einem laufenden Mietverhältnis gegen die Kautions aufrechnen, da deren Rückzahlungsanspruch noch nicht fällig ist.

*Besteht noch Handlungsspielraum, nachdem der Mietvertrag unterschrieben ist?*

Fuhrmann: Nachdem der Mietvertrag unterschrieben ist, können die bereits getroffenen Vereinbarungen nicht mehr einseitig geän-

dert werden, sodass insofern kein Handlungsspielraum mehr besteht.

*Wenn das Geld für die Kautions fehlt: Welche Alternativen gibt es?*

Fuhrmann: Ist der Mieter nicht in der Lage, die Barkautions zu zahlen, sollte sich der Vermieter zumindest überlegen, ob dieser Interessent bei Mietvertragsabschluss für ihn der richtige Mieter ist. Wenn der Mieter also nicht liquide ist, kann der Vermieter die Kautions auch in Form einer unbefristeten, unbedingten, unwiderruflichen, selbstschuldnerischen und auf erste Anforderung zahlbaren Bankbürgschaft verlangen. Diese Form der Kautionserbringung hat für den Vermieter den Vorteil, dass er die Bankbürgschaft auf einmal erhält, da diese von der Bank nicht in drei Raten ausgestellt wird. Nachteilig für den Vermieter ist hingegen, dass eine Bankbürgschaft keinerlei Zinsen abwirft, die andernfalls die Sicherheit auf dem Konto erhöht hätten. Die Bankbürgschaft ist insofern für den Mieter nachteilig, da dieser für die Kosten dieser Bürgschaft gegenüber der Bank aufkommen muss.

Interview: Hubert Obermaier