

# Sicherheit für den Vermieter

Mietkaution muss vereinbart sein

Von Sabine Meuter

(dpa). Beim Einzug in ihre neue Wohnung müssen Mieter in der Regel eine Mietkaution zahlen. Damit kann der Vermieter aber nicht machen, was er will – vielmehr gelten klare Regeln

Der Umzug in die neue Wohnung ist schon teuer genug. In einer solchen Phase muss der Mieter zusätzlich meist noch für einen weiteren Kostenfaktor aufkommen – nämlich dann, wenn der Vermieter eine Mietkaution verlangt. Aber warum ist das überhaupt so?

Antworten auf wichtige Fragen:

## Muss der Mieter die Kautionszahlung?

Eine Pflicht per Gesetz gibt es nicht. Im Mietvertrag kann aber vereinbart werden, dass eine Kautionszahlung zu zahlen ist.

Von dieser Möglichkeit machen viele Vermieter Gebrauch. Wurde eine Kautionszahlung vertraglich vereinbart, führt kein Weg daran vorbei, dass der Mieter zahlen muss. „Bleibt dies aus, kann dies eine außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses nach sich ziehen“, sagt Julia Wagner vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland in Berlin.

## Wie hoch darf sie sein?

Zulässig ist die dreifache Monatsmiete. „Hierbei ist die Nettokaltmiete entscheidend“, erläutert Annett Engel-Lindner vom Immobilienverband Deutschland IVD in Berlin. Grundsätzlich bleiben die Betriebskosten unberücksichtigt. „Nur bei einer Pauschalmiete, also bei einer Bruttowarmmiete, ist der gesamte Mietpreis für die zulässige Höhe der Mietkaution entscheidend“, so Engel-Lindner.

## Kann der Mieter die Kautionszahlung in Raten zahlen?

Ja. „Der Mieter kann die Kautionszahlung in drei gleichen Monatsraten zahlen“, erklärt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund in Berlin. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses – nicht bei Vertragsabschluss – fällig.

Die zweite und dritte Rate muss in den beiden folgenden Monaten gezahlt werden. Steht im Mietvertrag die Klausel, dass die Kautionszahlung nicht in Raten gezahlt werden darf, ist das laut Bundesgerichtshof (BGH) unwirksam (Az.: VIII ZR 344/02).



In vielen Mietverträgen ist eine Mietkaution vereinbart. Mieter müssen das Geld aber nicht zwingend auf einmal zahlen. Eine Ratenzahlung ist meist möglich. Foto: Andrea Warnecke/dpa-tmn

## Welche Arten von Kautionszahlung gibt es?

Die gängigste Art ist die Barkautionszahlung. Der Vermieter muss die Barkautionszahlung getrennt von seinem Vermögen auf einem insolvenzsicheren Kautionskonto anlegen, das Zinsen bringt. Der Mieter ist berechtigt, die Kautionszahlung zurückzuhalten, bis der Vermieter ein solches Konto benennt. „Es ist Vermietern daher dringend anzuraten, rechtzeitig ein Kautionskonto anzulegen und dem Mieter dies schon vor der Schlüsselübergabe mitzuteilen“, erklärt Engel-Lindner. Neben der Barkautionszahlung können Vermieter und Mieter auch andere Anlageformen vereinbaren, etwa die Verpfändung eines Sparbuchs oder die Kautionsbürgschaft. „Mieter sollten sich die Kautionszahlung unbedingt quittieren lassen“, empfiehlt Ropertz. Die Quittung oder der Bankbeleg sollten zusammen mit dem Mietvertrag aufbewahrt werden.

## Wozu darf der Vermieter die Kautionszahlung verwenden?

In aller Regel werden mit dem Geld alle künftigen Ansprüche des

Vermieters aus dem jeweiligen Mietverhältnis abgesichert. Das bedeutet: „Während des laufenden Mietverhältnisses kann der Vermieter die Kautionszahlung nicht für streitige Forderungen verwenden“, sagt Wagner.

Vor Beendigung des Mietverhältnisses darf der Vermieter nur dann an die Kautionszahlung ran, wenn seine Forderung rechtskräftig festgestellt oder unstreitig ist, wie der BGH entschied (Az.: VIII ZR 234/13)

## Was passiert, wenn der Vermieter sich nicht an die Regeln hält?

Unterlässt der Vermieter es, eine Mietkaution dem Gesetz entsprechend anzulegen oder nutzt er die Kautionszahlung, wenn er in finanzielle Schwierigkeiten ist, dann kann er unter Umständen wegen Untreue bestraft werden. Das geht aus einem Urteil des BGH hervor (Az.: VIII ZR 336/08).

„Wer vor überraschenden Abhebungen des Vermieters von einem Kautionskonto sicher sein will, sollte vereinbaren, dass der Betrag auf ein Sparbuch einbezahlt wird, über das Mieter und Vermieter nur gemeinsam verfügen können“, so Ro-

pertz. Auch bei einem „verpfändeten“ Sparbuch oder einer Bürgschaft kann vereinbart werden, dass Auszahlungen an den Vermieter nur nach vorheriger Information an den Mieter erfolgen.

## Wann bekommt der Mieter die Kautionszahlung wieder?

Eine eindeutige Frist, bis wann der Vermieter die Kautionszahlung zurückzahlen muss, gibt es nicht. „Liegen weder Mängel noch Schäden vor, muss der Vermieter die Kautionszahlung inklusive Zinsen sofort überweisen“, so Engel-Lindner.

Auf der anderen Seite steht dem Vermieter laut DMB eine Überlegungszeit zu, um abzuklären, ob er noch Ansprüche aus dem Mietverhältnis hat und um zu prüfen, inwieweit Mängel oder Schäden vorliegen. Das kann drei Monate dauern, unter Umständen aber auch sechs Monate. Zurückhalten kann der Vermieter nach Angaben von Engel-Lindner auch dann jedenfalls einen Teil der Kautionszahlung, wenn die Betriebskosten-Abrechnung noch aussteht. Beim Rückhalt muss er sich allerdings an den Werten des Vorjahres orientieren.