

Das Merkblatt Nr. 6: Was Sie über die Mietsicherheit (Kaution) wissen müssen

Die §§ 551 und 566a BGB (früher § 550b BGB) regeln die Mietkaution für Wohnungsmietverhältnisse. Vertragliche Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters vom Gesetz abweichen, sind unwirksam.

Wie hoch darf die Kaution sein?

Höchstens drei Monatsmieten, wobei die Betriebs- und Heizkosten nicht mitzählen.

Wie und wann wird die Kaution gezahlt?

Üblicherweise als Barkaution, also in Geld. Es kann aber auch eine Bürgschaft oder ein Pfand vereinbart werden. Eine Geldzahlung kann in drei gleichen monatlichen Raten erfolgen, die erste Rate ist bei Mietbeginn fällig.

Und wo bleibt das Geld?

Der Vermieter darf damit nicht arbeiten, sondern er muss es von seinem Vermögen getrennt bei einer öffentlichen Sparkasse oder einer Bank anlegen.

Dann muss es doch Zinsen bringen?

Aber sicher! Die Anlage muss zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz erfolgen.

Bekomme ich die Zinsen jährlich ausgezahlt?

Nein, sie werden zum Kautionsguthaben dazugeschrieben (das auf diesem Wege sogar mehr als drei Monatsmieten betragen kann). Es ist natürlich Ihr Geld, Sie können aber erst nach Mietende darüber verfügen.

Wie ist es mit Zinsen für "Altkautionen" (vor 1983 gezahlt)?

Erst seit 1983 gibt es eine gesetzliche Regelung der Mietkaution. Für vorher geschlossene Mietverträge gilt folgendes:

Wenn der Mietvertrag über die Verzinsung nichts sagt, muss der Vermieter Zinsen zahlen. Ein Ausschluss der Verzinsung wäre nur durch eine individuelle, zwischen den Vertragsparteien ausgehandelte Vereinbarung zulässig. Hat der Mieter hingegen, was die Regel ist, nur einen vorgefertigten Vertragsvordruck unterschrieben, so ist eine darin enthaltene Klausel, die die Verzinsung ausschließt, unwirksam. Dann müssen also Zinsen gezahlt werden. (LG Hamburg, 316 S 95/96, Urteil vom 9.7.1996)

In vielen älteren Hamburger Mietverträgen steht, dass Zinsen nicht gezahlt werden, da die Verzinsung bereits beim Mietpreis berücksichtigt ist. Eine derartige formularmäßige Vereinbarung ist ebenfalls unwirksam, Zinsen müssen also gezahlt werden. (AG Hamburg-Barmbek, 820 C 76/05, Urteil vom 26.8.2005)

Müssen Zinsen auch gezahlt werden, wenn der Vermieter die Kaution gar nicht zinsbringend angelegt hat?

Dann muss der Vermieter Schadensersatz in der Höhe leisten, wie die Zinsen angefallen wären.

Kann der Vermieter jederzeit an das Geld heran?

Theoretisch ja. Die Anlage als gesondertes Sparguthaben soll das Geld nicht vor einem (möglicherweise unberechtigten oder gar strafbaren) Zugriff des Vermieters schützen, sondern davor, dass Gläubiger des Vermieters es "einkassieren". Viele Sparkassen und Banken sind immerhin schon dazu übergegangen, den Mieter zu informieren und eine mehrwöchige Wartezeit einzuhalten, bevor sie Zahlungen aus der Kaution an den Vermieter leisten.

Wenn ich Zweifel habe, ob der Vermieter die ihm bar gezahlte Kaution ordnungsgemäß angelegt hat: was ist zu tun?

Sie haben Anspruch auf den Nachweis, wo Ihr Geld sich befindet (BGH, Urteil vom 20. Dezember 2007 - IX ZR 132/06). Fordern Sie den Vermieter auf, den Nachweis zu führen, bei welcher Bank unter welcher Kontonummer und -bezeichnung die Kautions angelegt ist. Aus der Kontobezeichnung muss ersichtlich sein, dass es sich nicht um Geld des Vermieters handelt. Im Zweifel unbedingt den **Mieterverein** fragen.

Hier ein Musterschreiben für eine Anfrage beim Vermieter:

"Ich bitte Sie höflich um Auskunft über die Anlage meiner Mietsicherheit (Kautions). Bitte teilen Sie mir mit, bei welchem Kreditinstitut unter welcher Kontobezeichnung und Kontonummer das Kautionsguthaben geführt wird."

Kann ich das Geld auf ein eigenes Sparguthaben einzahlen?

Am einfachsten ist es, wenn die Kautionssumme auf ein Sparguthaben des Mieters eingezahlt und das Sparguthaben dem Vermieter verpfändet wird. Dazu bedarf es aber des Einverständnisses des Vermieters. Der Mieter kann dann nur mit Zustimmung des Vermieters Geld abheben. Ein Formular für die Verpfändung gibt es bei der Bank, bei der Sie das Kautionskonto einrichten. Diese Anlageform hat für den Mieter den Vorteil, dass er bei der Bank die Freistellung von der Zinsabschlagsteuer beantragen kann. Dies ist nicht möglich, wenn das Geld auf einem Konto des Vermieters liegt. Dann wird die Steuer einbehalten, der Vermieter muss Ihnen jährlich eine Bescheinigung erteilen, mit der Sie bei Ihrem Finanzamt eine Erstattung beantragen können.

Noch komplizierter ist es, wenn die Kautionsen mehrerer Mieter auf einem **Sammelkonto** des Vermieters liegen. Dann erhält der Vermieter ebenfalls eine Steuerbescheinigung vom Geldinstitut. Diese lautet aber auf den Gesamtbetrag. Der Vermieter muss die Aufteilung des einbehaltenen Betrages auf die einzelnen Mieter selbst vornehmen. Er hat dem einzelnen Mieter dann den auf ihn entfallenden Anteil mitzuteilen. Anhand dieser Mitteilung und einer Kopie der Steuerbescheinigung, die das Geldinstitut dem Vermieter über den Gesamtbetrag ausgestellt hat, kann der Mieter dann den auf ihn entfallenden Zinsabschlag im Rahmen seiner Steuererklärung geltend machen.

Das Haus/die Wohnung ist verkauft worden. Was nun?

Das seit dem 1.9.2001 geltende neue Mietrecht sieht vor, dass der Erwerber bei Ende Ihres Mietverhältnisses für die Rückzahlung der Kautions auch dann haftet, wenn er sie vom Verkäufer nicht erhalten hat. Aber auch der frühere Vermieter haftet für die Rückzahlung weiter. Da es aber Ausnahmefälle gibt, fragen Sie vorsichtshalber den Mieterverein. **AUFGEPASST:** Wenn Sie sich mit der Übertragung der Kautions an den neuen Eigentümer ausdrücklich einverstanden erklären, haftet der bisherige nicht mehr für die Rückzahlung bei Mietende. Also beschränken Sie sich darauf, beim neuen Eigentümer / Vermieter nachzufragen, ob er die Kautions erhalten hat. Falls nicht, wenden Sie sich umgehend an den MIETERVEREIN.

Das Mietverhältnis ist beendet. Kann ich sofort die Rückzahlung bzw. Freigabe der Kautions verlangen?

Nur, wenn Einigkeit darüber besteht, dass der Vermieter keine Ansprüche mehr gegen Sie hat. Ansonsten gibt die Rechtsprechung dem Vermieter je nach Lage des Einzelfalles bis zu sechs Monate Zeit, sich über Gegenansprüche schlüssig zu werden und eine Kautionsabrechnung zu erstellen. Sofern dann noch Forderungen zu erwarten sind, z.B. wegen noch abzurechnender Nebenkosten, kann ein angemessener Teilbetrag zur Sicherheit einbehalten werden. Im Zweifel fragen Sie den **Mieterbund Rhein-Ruhr!**

Ein Tipp für Mieter von Sozialwohnungen: In Hamburg dürfen Vermieter öffentlich geförderter Wohnungen erst seit Herbst 2000 Kautions nehmen, wobei die maximale Höhe das 2,5fache einer Nettomiete beträgt. Für ältere Mietverhältnisse gilt der Ausschluss von Kautions weiter.