

MIETSICHERHEIT

Tipps für Mieter/innen rund um die Mietkaution

Meist wird bei Mietvertragabschluss eine Mietsicherheit verlangt. Unter welchen Voraussetzungen und in welcher Höhe darf der Vermieter eine Kautionsleistung von Ihnen verlangen? Wie sollte diese geleistet werden? Welche Rechte und Pflichten ergeben sich daraus? Was gilt beim Verkauf der von Ihnen bewohnten Wohnung? Und wann können Sie die Mietsicherheit zurückfordern?

■ Vereinbarung einer Mietsicherheit

Die Mietkaution ist eine **Sicherheitsleistung** der Mieter/innen für **künftige Ansprüche** des Vermieters aus dem Mietverhältnis und dessen Abwicklung. Diese Ansprüche können z. B. entstehen durch **nicht gezahlte Mieten**, Forderungen aus **Betriebskostenabrechnungen**, **Schadensersatz** wegen Beschädigung der Mietsache oder auch aufgrund von **Schönheitsreparaturen**, die bei Vertragsende fällig werden und von den Mieter/innen nicht durchgeführt wurden.

Die Regeln für die Vereinbarung einer Mietsicherheit finden sich in **§ 551 BGB**. Der Vermieter kann daraus aber nicht ableiten, dass er einen Anspruch kraft Gesetz auf die Leistung einer Kautionsleistung hat. Will der Vermieter eine Mietsicherheit erhalten, muss er das ausdrücklich mit den Mieter/innen **vereinbaren**. Die Vereinbarung wird regelmäßig zu Beginn des Mietverhältnisses im **Mietvertrag** getroffen. Aber auch nachträglich können Vermieter und Mieter/innen noch die Zahlung einer Kautionsleistung vereinbaren, allerdings werden Mieter/innen nur in Ausnahmefällen dazu bereit sein – verpflichtet sind sie dazu nicht.

Ausnahme: Bei der Fortsetzung des Vertrags mit anderen Personen, etwa wenn nach dem **Tod des Mieters** der überlebende Mieter, Familienangehörige oder Haushaltsmitglieder das Mietverhältnis fortsetzen, kann der Vermieter ausnahmsweise auch ohne ausdrückliche vertragliche Vereinbarung eine Mietsicherheit verlangen (§ 563 b Abs. 3 BGB).

Aber: In das Mietverhältnis eintretende Erben des Mieters müssen ohne Vereinbarung keine Kautionsleistung leisten.

Wollen Sie Ihre **Wohnung baulich umgestalten** (z. B. Bad oder Heizung einbauen oder eine Parabolantenne errichten), kann der Vermieter seine Zustimmung von einer (zusätzlichen) Mietsicherheit abhängig machen. Für bauliche Veränderungen, die für eine **behindertengerechte Nutzung** der Wohnung oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, ist dies sogar gesetzlich geregelt (§ 554 a Abs. 2 BGB). Diese zweckgebundene Kautionsleistung soll die **Rückbaukosten** absichern.

Für überlassene Schlüssel, Einrichtungsgegenstände oder Möbel darf der Vermieter keine zusätzliche Mietsicherheit verlangen.

Die Regelungen des § 551 BGB zur Mietkaution gelten für preisfreien und preisgebundenen Wohnraum. Eine Einschränkung gilt: Bei **preisgebundenem Wohnraum**, also für Sozialwohnungen (öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau) und steuerbegünstigte Woh-

nungen (mit Aufwandsdarlehen/-zuschüssen geförderter Wohnungsbau), darf die Kautionsleistung nur für Schönheitsreparaturen und Schäden an der Wohnung vereinbart werden (§ 9 Abs. 5 Wohnungsbindungsgesetz).

Wichtig: § 551 BGB ist zwingendes Recht. Der Vermieter darf zum Nachteil der Mieter nicht von dieser Bestimmung abweichen.

■ Art der Kautionsleistung

Die Mietsicherheit kann auf verschiedene Arten geleistet werden. Eine getroffene Kautionsvereinbarung ist **bindend** und kann einseitig nicht geändert werden. Meist wird die Sicherheit als Barkautionsleistung, Sparsbuch oder Bürgschaft geleistet. Selten, aber ebenfalls möglich ist, dem Vermieter Gehaltsforderungen abzutreten oder sogenannte mündelsichere Wertpapiere wie Bundesschatzbriefe zu übergeben.



Barkaution

Bei der Barkaution wird der Sicherungsbetrag direkt an den Vermieter gezahlt. Lassen Sie sich die Zahlung mit Zweckbestimmung quittieren und bewahren Sie die **Quittung** unbedingt auf.

Bei einer **Überweisung** sollten Sie die Kautions **getrennt** von anderen Zahlungen leisten und den **Verwendungszweck** ausdrücklich als Kautionszahlung im Zweifel **nachweisen** zu können.

Der Vermieter muss das Geld **getrennt von seinem eigenen Vermögen** anlegen, und zwar **mindestens zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz** (§ 551 Abs. 3 Satz 1 BGB). Ausnahme stellen Mietverhältnisse dar, die vor dem 1. Januar 1983 eingegangen wurden und bei denen eine Verzinsung vertraglich ausgeschlossen wurde.

Mögliche Insolvenz des Vermieters

Sie sollten darauf achten, dass Ihr Geld im Fall einer Insolvenz Ihres Vermieters sicher vor dem Zugriff Dritter ist. Hierfür muss der Vermieter ein Treuhandkonto anlegen, auf das seine Gläubiger auch bei einer Zwangsvollstreckung nicht zugreifen können. Das Konto sollte korrekt mit **„Mietkaution“** bezeichnet sein. Die Bezeichnung „Mieter XY“ oder „Mietkonto“ genügt nicht, um das Konto als Kautionskonto kenntlich zu machen. Die Zusammenfassung der Kautionen mehrerer Mieter/innen in einem Treuhandkonto ist zulässig. Der Vermieter muss den Mieter/innen auf Anfrage **nachweisen**, dass er die Kautionsinsolvenz sicher angelegt hat. Eine solche Anfrage ist zu empfehlen. Der Nachweis kann erforderlichenfalls auch gerichtlich erzwungen werden.

Haben Sie die Vermutung, dass sich die Vermögensverhältnisse des Vermieters drastisch verschlechtert haben oder der Vermieter zahlungsunfähig ist (das ist zu befürchten, wenn längere Zeit keinerlei Reparaturarbeiten mehr ausgeführt werden oder wenn die Versorgungsunternehmen mit einer Leistungssperre drohen), sollten Sie sich auf jeden Fall die **insolvenz-sichere Anlage** der Kautions nachweisen lassen. Hat der Vermieter die Kautions ordnungsgemäß von seinem Vermögen getrennt angelegt, steht Ihnen gegenüber dem insolventen Vermieter ein **Aussonderungsrecht** zu (OLG München 21 U 2752/90). Sie erhalten dann Ihr Geld in voller Höhe und nicht nur in Höhe der Konkursquote (OLG Düsseldorf 10 U 117/87).

Führt der Vermieter den Nachweis über die insolvenz-sichere Anlage nicht, dürfen Sie die eingezahlte Kautions zurückverlangen oder bis zur Höhe des eingezahlten Betrags mit der Miets verrechnen (§ 321 BGB). Sie müssen die Mietsicherheit aber zugunsten des Vermieters zur Verfügung halten, also am besten selbst auf einem Kautions-sparbuch anlegen. Sie sollten sich hierzu in einer unserer Beratungsstellen beraten lassen.

Kautionskonten

Verpfändetes Sparkonto

Ein verpfändetes Sparkonto ist für Mieter/innen die sicherste Möglichkeit, und Sie sollten Ihren Vermieter fragen, ob Sie die Kautions auf diesem Weg leisten können. Bei dieser Variante richten Sie ein **gesondertes Sparkonto** ein, auf das Sie den Kautionsbetrag einzahlen und das Sie an Ihren Vermieter verpfänden. Dies hat den Vorteil, dass Sie bei der Bank einen **Freistellungsauftrag** erteilen können und für die anfallenden Zinsen keine (oder weniger) **Kapitalertragsteuer** bezahlen müssen. Bereits bei der Kontoeröffnung sollten Sie der Bank mitteilen, dass Sie ein Mietkautionskonto anlegen wollen, das an den Vermieter verpfändet wird. Sie erhalten dann die **Verpfändungserklärung**, die Sie dem Vermieter übergeben. Die Banken halten hierfür Verpfändungsvordrucke bereit.

Die Angebote der Kreditinstitute für Kautionskonten unterscheiden sich. Manche Banken bieten verzinste Mietkautionskonten nur für Kunden an, die dort bereits über ein Konto verfügen, und bei anderen können auch Neukunden ein solches einrichten. Auch darüber hinaus gehende Möglichkeiten – wie spezielle Anlagemöglichkeiten, Gemeinschaftskonten oder das Angebot von Bankbürgschaften für Mietsicherheiten – werden von Bank zu Bank unterschiedlich gehandhabt.

Zusätzlich zur Verpfändungserklärung sollten Sie eine **Informationspflicht** der Bank für den Fall vereinbaren, dass Ihr Vermieter über

die Mietsicherheit verfügen will. Eine solche Klausel könnte lauten: „Verlangt der Vermieter die Auszahlung des Guthabens, wird die Bank/Sparkasse den Verpfänder hiervon unterrichten. Die Auszahlung erfolgt gegen Vorlage des Sparbuchs unter Beachtung der Kündigungsfrist, aber nicht vor Ablauf von vier Wochen nach Versand der Mitteilung an den Verpfänder.“ Dadurch erhalten Sie zumindest Kenntnis von der beabsichtigten Verwertung der Kautions und können im Streitfall notwendige Maßnahmen, gegebenenfalls auch eine gerichtliche Klärung veranlassen.

Nachdem Sie ausgezogen sind und Anspruch auf Rückgabe der Mietsicherheit haben, erhalten Sie die Verpfändungserklärung (das Original, siehe oben) mit der Freigabe vom Vermieter zurück. Näheres zur Rückgabe der Kautions und zu den Fristen siehe unten.

Sparbuch mit Sperrvermerk

Bei einem Sparkonto mit Sperrvermerk zahlen Sie das Geld auf ein Sparbuch ein und übergeben es dem Vermieter. Das Sparbuch enthält einen Sperrvermerk, wonach sowohl Vermieter als auch Mieter nur mit Zustimmung des anderen auf die Kautions zugreifen können.

Andere Anlageformen

Seit dem Inkrafttreten der Mietrechtsreform am 1. September 2001 können auch andere Anlageformen, wie etwa **Aktien**, vereinbart werden. Ein eventueller Kursverlust würde vorrangig zu Ihren Lasten gehen, denn der Vermieter riskiert nur eine Verringerung der Sicherheit, Sie aber erhalten weniger Geld zurück.

■ Höhe der Sicherheit

Die Höhe der Kautions darf nach § 551 Abs. 1 BGB bei Wohnraum nicht mehr als drei Nettokaltmieten betragen, d. h. drei Monatsmieten ohne die neben der Nettomiete als Pauschale oder Vorauszahlung zu leistenden Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkosten. In Mietverträgen, die vor dem 1. September 2001 (**Mietrechtsreform**) abgeschlossen wurden, blieben nur Vorauszahlungen, über die gesondert abzurechnen war, bei der Kautionshöhe unberücksichtigt. Bei einer **Bruttokaltmiete** (die kalten Betriebskosten sind in

Vereinbarung über eine Mietkaution

An die Berliner Sparkasse Niederlassung der Landesbank Berlin AG (nachstehend Bank genannt)

Kontoinhaber:
1. Name, Vorname
2. Name, Vorname
Straße
Postleitzahl, Ort
Kundennummer

bisherige Straße
bisherige Postleitzahl, Ort
Geburtsdatum, ggf. Geburtsname/Bonuf
Geburtsdatum, ggf. Geburtsname/Bonuf
Wohnungsnummer
Kautionskontonummer
EUR
einzu zahlender Kautionsbetrag

Kontoeröffnung
Ich/Wir bitte(n) Sie, auf meinen/unsere(n) Namen ein Kautionskonto mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zu eröffnen. (Hinweis: Gemeinschaftskonten werden als Oder-Konten geführt)

Es wird vereinbart, das Guthaben mit dem Zinssatz für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist zu verzinsen. Der jeweils geltende Zinssatz für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist ist in den Kassanummern der Bank ausgeträgt. Die jährlich zu vergebenden Zinsen sind dem Kautionskonto gutzuschreiben. Der jährliche Kontoabschluss ist mir/luns per Post zuzustellen.

Maßgebend im Geschäftsverkehr sind die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Bank und für bestimmte Geschäftsarten ergänzend besondere Bedingungen, deren Wortlaut in den Geschäftsräumen der Bank eingesehen werden kann und die mir/luns auf Wunsch zugesandt werden.

Der Kautionsbetrag ist zu Lasten des Kontos bei der Berliner Sparkasse umzubuchen/ wird überwiesen/wird bar eingezahlt.*

Verpfändungserklärung und -anzeige (nach vollständiger Zahlung des Kautionsbetrages erhält der Vermieter eine gesonderte Bestätigung):
Als Sicherheit für alle gegenwärtigen und künftigen Ansprüche des Vermieters (Eigentümers) Name und Anschrift des Vermieters (Eigentümers)

vertreten durch: Name und Anschrift des Verwalters

gegen mich/luns aus dem bestehenden Mietverhältnis verpfändet(n) ich/Wir hiermit das auf dem oben angegebenen Kautionskonto jeweils unterhaltene Guthaben zusätzlich der darauf anfallenden Zinsen mit der Maßgabe, dass der Mieter ohne besonderen Nachweis der Fälligkeit der gesicherten Ansprüche berechtigt ist, bei Fälligkeit des verpfändeten Guthabens Auszahlungen von der Bank zu verlangen. Der Vermieter ist berechtigt, das Guthaben zu kündigen und jederzeit Auskunft über das Konto zu erhalten.

Der Vermieter ist berechtigt, bei Freigabe des Guthabens für den Mieter zu kündigen. Dieses wird dem Mieter – nach Ablauf der Kündigungsfrist – auf sein Girokonto in unserem Hause überwiesen, sofern eins vorhanden ist.

Bei Gemeinschaftskonten kann Zahlung an jeden Kontoinhaber geleistet werden.

Angaben nach § 8 Geldwäschegesetz (Gesetz zur Aufspürung von Gewinnen aus schweren Straftaten)
Ich/Wir handel(n) für eigene Rechnung

Berlin, den _____ Legitimationsprüfung siehe Rückseite

Unterschrift des/der Kontoinhaber(s)

Beispiel: Vordruck für Mietkautionskonto mit Verpfändungserklärung

Verduldung 2003 2000 11.07.04

Bank 1: Forderungsnummer 85-05

der Miete enthalten) beträgt die Mietsicherheit maximal drei Bruttokaltmieten. Vereinbarungen über die Zahlung einer Bruttowarmmiete sind nach der Heizkostenverordnung nur in wenigen Ausnahmefällen zulässig. Nach überwiegender Meinung sind die Heiz- und Warmwasserkosten für die Berechnung der Kautionshöhe von der Bruttowarmmiete abzuziehen.

Bei der Berechnung der zulässigen Höhe der Kautionshöhe wird die zum Zeitpunkt der Kautionsvereinbarung (zumeist beim Mietvertragsabschluss) **vereinbarte Miete** zugrundegelegt. Spätere Veränderungen der Miethöhe haben keinen Einfluss auf den Höchstbetrag. Auch Mietminderungen bleiben unberücksichtigt.

Eine Ausnahme gibt es: Weist die Wohnung zum Zeitpunkt der Vereinbarung der Mietsicherheit einen unbehebaren Mangel auf, ist für die Berechnung der Höchstgrenze die geminderte Miete maßgeblich.

Auch eine **Bürgschaft** ist nur in der oben genannten Höhe von maximal drei Nettomieten zulässig. Haben Sie eine höhere Mietsicherheit vereinbart als gesetzlich zulässig ist, ist die Vereinbarung nicht gänzlich unwirksam. Die Mietsicherheit wird dann auf die gesetzliche Höhe begrenzt und Sie können den darüber hinausgehenden Betrag vom Vermieter **zurückfordern**. Vereinbaren Sie eine Barkautionsvereinbarung in gesetzlich zulässiger Höhe und daneben eine Mietsicherheit, liegt eine **Übersicherung** vor. Dennoch ist die Vereinbarung über die Barkautionsvereinbarung wirksam, lediglich die Bürgschaftsvereinbarung ist gemäß § 551 Abs. 4 BGB von Beginn an nichtig (BGH, Urteil vom 30. Juni 2004 – VIII ZR 243/03 –).

Vorsicht: Wenn Sie oder ein Bürge dem Vermieter von sich aus **freiwillig und unaufgefordert zusätzlich eine Bürgschaft anbieten** (weil Sie vielleicht unbedingt diese Wohnung haben wollen), bleibt neben der Kautionsvereinbarung auch die Bürgschaftsvereinbarung **wirksam**.

■ Zahlungsweise

Die Kautionshöhe kann in **drei gleichen Raten** gezahlt werden (§ 551 Abs. 2 BGB). Die erste Rate ist **zu Beginn des Mietverhältnisses** – nicht schon bei Vertragsabschluss – fällig; die beiden folgenden Raten einen Monat bzw. zwei Monate später. Diese Regelung ist **zwingend**, das heißt, sie gilt auch dann, wenn Sie nach der vertraglichen Vereinbarung die gesamte Kautionshöhe zu Beginn des Mietverhältnisses bezahlen sollen.

Wird eine Sicherheit erst während des Mietverhältnisses vereinbart, so ist die erste Rate sofort fällig und die folgenden Raten einen Monat beziehungsweise zwei Monate später.

■ Nichtleistung der Sicherheit

Sofern Sie die vereinbarte Kautionshöhe nicht bezahlen, kann Ihr Vermieter eine **Zahlungsklage** erheben, und er kann die Zahlung der Kautionshöhe zuzüglich der entgangenen Zinsen verlangen. Dieser Anspruch verjährt erst nach drei Jahren ab dem Ende des Jahres, in dem er entstanden ist, also in der Regel dem Beginn des Mietverhältnisses.

Beispiel: Sie schließen zum 1. September 2008 einen Mietvertrag mit einer Kautionsvereinbarung ab und zahlen die Kautionshöhe nicht. Der Anspruch des Vermieters auf Zahlung dieser Kautionshöhe verjährt erst am 31. Dezember 2011.

Der Vermieter kann aber nicht die **Übergabe der Wohnung** verweigern, wenn Mieter/innen eine vereinbarte Kautionshöhe nicht bezahlen, denn die Kautionshöhe stellt keine Gegenleistung für die Überlassung der Wohnung dar. Umgekehrt aber haben Mieter/innen das Recht, die Mietsicherheit zurückzubehalten, wenn der Vermieter die Wohnung nicht übergibt. **Mängel** der Mietsache berechtigen die Mieter/innen jedoch nicht dazu, die Kautionshöhe zurückzuhalten. Der Vermieter kann bei Nichtzahlung der Kautionshöhe den Mietvertrag wegen schuldhafter Vertragsverletzung ordentlich **kündigen**, wenn Sie trotz Abmahnung nicht zahlen. Eine fristlose Kündigung ist nach derzeitigem Stand der Rechtsprechung bei Wohnraummietverhältnissen unzulässig. (Bei Gewerberaum ist eine fristlose Kündigung jedoch zulässig.)

Wichtig: Ihr Vermieter kann das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn Sie über einen längeren Zeitraum mit zwei Monatsmieten oder an zwei aufeinander folgenden Terminen mit mehr als einer Monatsmiete im **Verzug** sind. Sofern Sie wegen Geldknappheit Miete und Kautionshöhe nicht gleichzeitig bezahlen können, sollten Sie als Zahlungszweck einer Teilzahlung „Miete“ angeben. **Denn eine Kündigung wegen nicht gezahlter Miete** ist für den Vermieter leichter durchsetzbar als eine wegen nicht gezahlter Kautionshöhe.

Weist der Vermieter nach Zahlung der ersten Rate auf Verlangen der Mieter/innen nicht nach, dass er diese ordnungsgemäß angelegt hat, können die Mieter/innen die Zahlung der zweiten und dritten Rate aufschieben, bis der Vermieter den Nachweis erbracht hat.

■ Verwertung der Kautionshöhe

Zugriff durch den Vermieter

Der Vermieter ist im Hinblick auf das Kautionsguthaben einschließlich der Zinsen als Treuhänder anzusehen. Er darf nur auf die Kautionshöhe zurückgreifen, wenn er **fällige Forderungen** gegen die Mieter/innen hat.

Für die Inanspruchnahme der Kautionshöhe im bestehenden Mietverhältnis kommt es auf die mietvertragliche Vereinbarung an. Wurde be-

züglich der Verwertung der Mietsicherheit eine Beschränkung **vereinbart**, nach welcher der Vermieter während des bestehenden Mietverhältnisses nicht auf die Kautionshöhe zurückgreifen darf, ist er daran gebunden und darf sich vor Beendigung des Mietverhältnisses nicht aus der Kautionshöhe bedienen. Dies gilt auch, wenn die Mieter/innen mit der Mietzahlung im Rückstand sind oder eine Betriebskostennachforderung nicht gezahlt haben. Der Vermieter muss diese Ansprüche dann auf anderem Wege geltend machen.

Ist keine Beschränkung vereinbart, kann er sich bei rechtskräftig festgestellten oder unstreitigen Forderungen aus der Kautionshöhe bedienen und dann die **Wiederauffüllung** der Kautionshöhe verlangen.

Handelt es sich um **ausdrücklich bestrittene Forderungen**, wie z. B. um nach Auffassung des Vermieters ungerechtfertigte Mietminderungsbeträge oder streitige Betriebskostennachforderungen, ist eine Verwertung der Kautionshöhe vor beendetem Mietverhältnis nach herrschender Meinung unzulässig. Mieter/innen können in diesem Fall die Wiederauffüllung der Kautionshöhe verlangen. Lassen Sie sich hierzu in einer unserer Beratungsstellen beraten!

In den überwiegenden Fällen wird der Vermieter jedoch erst nach Beendigung des Mietverhältnisses auf die Kautionshöhe zurückgreifen.

Zugriff durch den Mieter

Mieter/innen können während der Mietzeit nicht über die Kautionshöhe verfügen. Solange das Mietverhältnis besteht, dürfen sie den Kautionsrückzahlungsanspruch nicht mit Forderungen des Vermieters aufrechnen. Es hilft somit nicht, den Vermieter bei Zahlungsrückständen auf die Kautionshöhe zu verweisen, um eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs abzuwenden. Mieter/innen ist es auch nicht erlaubt, die Kautionshöhe „abzuwohnen“, also bei Vertragsende die Mietzahlung einzustellen und dem Vermieter aufzugeben, sich aus der Kautionshöhe zu bedienen.

■ Vermieterwechsel

Seit dem 1. September 2001 (**Mietrechtsreform**) ist gemäß § 566 a BGB der Erwerber nach dem Verkauf einer Wohnung oder eines Gebäudes auf jeden Fall zur Rückgewähr der Kautionshöhe verpflichtet. Der Käufer muss die Kautionshöhe sogar dann zurückzahlen, wenn sie vom früheren Eigentümer nicht übergeben wurde.

Achtung: Diese Regelung gilt nicht rückwirkend für Grundstücksveräußerungen vor dem 1. September 2001. In diesen Fällen haftet der Erwerber für die Kautionshöhe nur, wenn er sie auch vom Verkäufer übernommen oder sich dem Verkäufer gegenüber zur Auszahlung der Kautionshöhe verpflichtet hat. Die Mieter/innen müssen beweisen, dass dies der Fall war (BGH, Urteil vom 28. September 2005 – VIII ZR 372/04 –).

Der Klarheit halber sollten Sie deshalb bei jedem **Eigentümerwechsel** verlangen, dass die Kautionszinsen an den Erwerber ausgehändigt und Ihnen die Übergabe bestätigt wird.

Falls Sie die Kautionszinsen vom Erwerber nicht zurückerhalten können, haftet der frühere Vermieter für deren **Rückerstattung**. Dies gilt allerdings dann nicht, wenn Sie sich mit der Aushändigung der Sicherheit an den Erwerber einverstanden erklärt haben.

Will sich der Verkäufer gegen (unter Umständen erst weit in der Zukunft entstehende) Rückforderungsansprüche absichern und händigt den Mieter/innen die Mietkaution einschließlich der bisher aufgelaufenen Zinsen aus, kann der Erwerber von den Mieter/innen verlangen, dass diese die Mietsicherheit an ihn leisten.

Verpflichtung zur Rückgewähr der Kautionszinsen. Lassen Sie sich in diesen komplizierten Fällen unbedingt in einer unserer Beratungsstellen beraten.

■ Mieterwechsel

Sind **mehrere Personen** auf Mieterseite Vertragspartner und scheidet derjenige/diejenige Mieter/in, welche/r die Kautionszinsen geleistet hat, zwischenzeitlich aus dem Mietverhältnis aus, kann der/die jeweils letzte Mieter/in die Rückgabe der Kautionszinsen verlangen. Diese/r sollte sich unbedingt die Kautionsquittung vom ehemaligen Mitmieter aushändigen lassen.

■ Rückgabe der Mietsicherheit

Die Rückgabe der Mietsicherheit (zuzüglich Zinsen) schuldet grundsätzlich derjenige, der zum Zeitpunkt der Wohnungsrückgabe Vermieter ist. Ist der Vermieter verstorben, richtet sich der Anspruch auf Rückgewähr der Kautionszinsen gegen den/die Erben. Auf die Grundbucheintragung kommt es dabei nicht an. Bei Vermieterwechsel und Zwangsverwaltung sehen Sie bitte die obigen Ausführungen.

Ein **Anspruch** auf Rückzahlung der Barkautionszinsen oder Rückgabe der Bürgschaftsurkunde besteht **erst nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung**.

Eine gesetzliche **Abrechnungsfrist** gibt es nicht. Es ist immer im **Einzelfall** zu entscheiden, innerhalb welcher Frist über die Kautionszinsen abzurechnen und diese zurückzugeben ist.

Dem Vermieter steht eine **angemessene Zeit** zur Prüfung eventueller Gegenansprüche zu. Hat der Vermieter die ordnungsgemäße Rückgabe der Wohnung bestätigt, darf er die Rückgewähr der Mietsicherheit nicht treuwidrig unter Berufung auf „übliche Fristen“ hinauszögern. Ist nicht so eindeutig, ob der Vermieter eventuell noch Ansprüche gegenüber den Mieter/innen geltend machen kann, steht ihm eine angemessene Prüfungs- und Überlegungsfrist bis zur Abrechnung zu. Diese Frist beträgt **in der Regel drei bis sechs Monate**. Für eine längere Frist müssen **besondere Umstände** vorliegen, wie etwa noch eine zu erwartende Nachzahlung aus der Abrechnung der Betriebskosten. Wenn der voraussichtliche Anspruch des Vermieters geringer ist als die Kautionszinsen, darf der Vermieter nur einen angemessenen Teil zurückbehalten.

Nach erfolgter Abrechnung muss der Vermieter die Mietsicherheit inklusive aufgelaufener **Zinsen** zurückzahlen oder aber eine **Aufrechnung** oder ein **Zurückbehaltungsrecht** geltend machen.

Beachten Sie: Hat der Vermieter die Kautionszinsen gesetzswidrig nicht angelegt, ist er für die entgangenen Zinsen **schadensersatzpflichtig**.

Mit der vorbehaltlosen Rückzahlung der Kautionszinsen erkennt der Vermieter den Zustand der zurückgegebenen Wohnung als **vertragsgemäß** an. Er kann dann später keine Ansprüche wegen Verschlechterung der Mietsache oder wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen geltend machen.

■ Kapitalertragsteuer

Bei Anlage eines Kautionsspargbuchs und dessen Verpfändung an den Vermieter ergeben sich keinerlei Probleme. Die Mieter/innen erteilen einen Freistellungsauftrag oder erhalten selbst die Mitteilung über die einbehaltene Kapitalertragsteuer. Haben die Mieter/innen eine Barkautionszinsen geleistet, die der Vermieter pflichtgemäß angelegt hat, erhält der Vermieter die Mitteilung über die einbehaltene Kapitalertragsteuer. Sie müssen dann Ihren Vermieter auffordern, Ihnen diese Bescheinigung auszuhändigen, damit Sie die Zinsabschlagsteuer bei Ihrer **Einkommensteuererklärung** geltend machen können. Vorteil dieser umständlichen Verfahrensweise ist, dass Sie so einmal jährlich Gewissheit erlangen können, dass die Kautionszinsen auch ordnungsgemäß angelegt sind. Nachteile ergeben sich für die Mieter/innen, die keine Einkommensteuererklärung abgeben, sie erhalten eine um die Zinsabschlagsteuer verringerte Kautionszinsen zurück.

Bitte beachten Sie: Mit dieser Infoschrift können wir Ihnen zwar viele grundsätzliche Tipps und Informationen liefern. Im konkreten Einzelfall oder bei Streit mit Ihrem Vermieter sollten Sie aber immer eine Beratungsstelle aufsuchen und sich anwaltlich beraten lassen. Nur so kann einzelfallbezogen beraten und die jeweils geltende Rechtsprechung berücksichtigt werden.

Quittung	
Nr.	
Netto EUR	
+ %MwSt./EUR	
Gesamt EUR	939 00
EUR in Worten	Neun Hundert neununddreißig
von	Frau Maria Müller
für	Kautions Wohnung M 03101
Ort/Datum	Musterstr. 5, 40611 Köln Berlin 2.04.2008
Buchungsvermerk	1030101
Stempel/Unterschrift des Empfängers	i.A. Geldbach Hausverwaltung Berlin

Die Quittung einer Barkautionszinsen sollten Sie auf jeden Fall aufbewahren, damit Sie die Zahlung nachweisen können.

■ Zwangsverwaltung

Die Mieter/innen können nach Beschlagnahme die **Übergabe der Kautionszinsen an den Zwangsverwalter** verlangen.

Der Zwangsverwalter tritt für die Dauer der Beschlagnahme in die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag ein (§ 152 ZVG). Er ist den Mieter/innen gegenüber auch dann zur Herausgabe der geleisteten Mietsicherheit verpflichtet, wenn er diese nicht vom Vermieter erhalten hat.

War das Mietverhältnis bereits vor Anordnung der Zwangsverwaltung beendet und hatten die Mieter/innen die Wohnung bereits geräumt, haben die Mieter/innen keinen Anspruch gegen den Zwangsverwalter auf Rückgewähr der Mietsicherheit (BGH, Urteil vom 3. Mai 2006 – VIII ZR 210/05 –). Auch wenn das Mietverhältnis erst nach Aufhebung der Zwangsverwaltung endet, haben Mieter/innen gegen den Zwangsverwalter keinen Anspruch auf Rückzahlung der Kautionszinsen.

Beachten Sie: Wenn das Grundstück vor dem 1. September 2001 (Mietrechtsreform) verkauft, die Kautionszinsen nicht an den Erwerber übergeben und danach die Zwangsverwaltung angeordnet worden ist, ist der Zwangsverwalter frei von der



BERLINER MIETER GEMEINSCHAFT E.V. Berlins engagierte und preisgünstige Mieterorganisation bietet

- Persönliche Mietrechtsberatung durch spezialisierte Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte
- Beratungsstellen in allen Bezirken
- Telefonische Mietrechtsberatung
- Sozialberatung
- Rechtsschutz bei Mietprozessen
- Umfangreiches Informationsmaterial
- Unterstützung von Hausversammlungen

Möckernstraße 92/Ecke Yorckstraße 10963 Berlin

Tel. 216 80 01 www.bmgev.de