

Alles zum Thema Mietkaution, von Rechtsanwältin Sonja Prothmann

Donnerstag, 18. Januar 2007

Bei Wohnraummietverhältnissen ist es üblich, dass die Parteien die Zahlung einer Sicherheitsleistung (Mietkaution) vereinbaren.

Diese darf sich höchstens auf 3 Monatsnettomieten belaufen und kann vom Mieter in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen erfolgen, wobei die erste Rate zu Beginn des Mietverhältnisses fällig ist.

Der Vermieter ist dagegen verpflichtet, die Kautionssumme getrennt von seinem übrigen Vermögen zum üblichen Zinssatz anzulegen.

Auch steht es den Mietvertragsparteien frei, neben der gängigen Barkaution andere Arten der Sicherheitsleistung zu vereinbaren. Voraussetzung ist jedoch, dass die jeweilige Anlageform im Mietvertrag geregelt wird.

Dementsprechend kann der Mieter dem Vermieter auch die Kautionsforderung aus einem Sparbuch verpfänden. Da es jedoch immer noch vorkommt, dass die Geldinstitute ohne Wissen des Mieters nach einer Kontokündigung die verpfändete Kautionsforderung an den Vermieter auszahlen, ist es ratsam einen Sperrvermerk anbringen zu lassen. Dieser Vermerk verhindert, dass eine Mietpartei eigenmächtig Zugriff auf die Kautionsleistung nehmen kann. Vielmehr kann Mieter oder Vermieter nur mit Zustimmung der jeweils anderen Partei Auszahlung der Sicherheitsleistung verlangen.

Weiterhin können die Mietparteien den einseitigen Zugriff durch Eröffnung eines gemeinsamen Sparbuches verhindern.

Statt Zahlung einer Geldsumme kann auch Sicherheit im Wege einer Bankbürgschaft geleistet werden.

Der Vorteil einer Bankbürgschaft ist auf der einen Seite, dass der Mieter die Kautionssumme nicht tatsächlich aufbringen muss. Der Vermieter hat auf der anderen Seite einen solventen Bürgen und kann sicher sein, dass er bei bestehenden Ansprüchen nach Beendigung des Mietverhältnisses an sein Geld gelangt.

Empfehlenswert ist es zudem, in der Bankbürgschaftsurkunde eine "Zahlung auf erstes Anfordern" zu vereinbaren, da in diesem Fall die Bank den gewünschten Betrag der Bürgschaftssumme an den Vermieter auszahlt, ohne die Berechtigung der Forderung zu überprüfen. Ansonsten hinterlegt die Bank in der Regel die Bürgschaftssumme bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts und der Vermieter muss den Mieter im Sicherheitsfall auf Einwilligung zur Auszahlung verklagen.

Der Mieter ist auch bei einer Bürgschaft auf erstes Anfordern nicht schutzlos, da die Anforderung der Zahlung durch den Vermieter dann rechtsmissbräuchlich ist, wenn offenkundig ist, dass kein Sicherheitsanspruch des Vermieters besteht. Weiterhin kann die Bank bei Fehlen eines Anspruchs des Vermieters die Bürgschaftssumme zurückfordern oder diesen Anspruch an den Mieter abtreten, so dass dieser selbst gegen den Vermieter vorgehen kann.

Nachteilig ist für den Mieter bei einer Bürgschaft als Sicherheitsleistung jedoch, dass er im Gegenzug zur Bar- oder Sparbuchkaution keine Zinsen erhält. Weiterhin verlangt die Bank vom Mieter üblicherweise jährlich 2 bis 3 % der Bürgschaftssumme.

Auch die vertragliche Vereinbarung anderweitiger Bürgen ist natürlich möglich. So akzeptieren Vermieter in der Praxis häufig die Eltern als Bürgen für jüngere Mieter.

Letztendlich können ebenfalls andere Anlageformen wie beispielsweise Wertpapiere oder Aktien als Sicherheitsleistungen vereinbart werden. Mit diesen Anlageformen können grundsätzlich höhere Erträge erwirtschaftet werden. Gleichzeitig ist jedoch auch das Verlustrisiko größer.

Der Vermieter riskiert damit die Verringerung seiner Sicherheit und der Mieter trägt das Risiko, nach Beendigung nur noch einen Teil der Kautionssumme zurückzuerhalten.

Die Probleme zwischen Mieter und Vermieter entstehen allerdings vorwiegend, wenn das Mietverhältnis beendet wird. Streitpunkte sind üblicherweise Zeitpunkt und Höhe der Kautionsrückzahlung.

Fraglich ist somit, ab wann der Rückzahlungsanspruch des Mieters fällig ist, d.h. ab welchem Zeitpunkt er nach Beendigung des Mietverhältnisses die Kautionsrückzahlung verlangen kann.

Voraussetzung für den Anspruch auf Rückerstattung der Kautionsrückzahlung ist grundsätzlich die Rückgabe der Mietsache an den Vermieter.

Zudem wird diesem grundsätzlich nach Beendigung des Vertragsverhältnisses eine Prüfungs- und Abrechnungsfrist eingeräumt. In der Regel wird in der Rechtsprechung von einer 3 bis 6-monatigen Überlegungsfrist ausgegangen. Sie hängt aber von den Umständen des Einzelfalles ab. Der Vermieter darf auf jeden Fall die Rückzahlung nicht treuwidrig hinauszögern.

Liegen keine Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigung oder Verschlechterung der Mietsache vor, ist ihm zumutbar, bereits früher über die Kautionsrückzahlung abzurechnen.

Ist über die Betriebskosten noch nicht abgerechnet worden und ist davon auszugehen, dass dem Vermieter ein diesbezüglicher Nachzahlungsanspruch gegen den Mieter zusteht, so kann er einen Teil der Kautionsrückzahlung einbehalten, der jedoch grundsätzlich nicht höher als 3 bis 4 monatliche Nebenkostenvorauszahlungen sein sollte. Der Rest der Sicherheitsleistung muss dagegen sofort ausgezahlt werden, wenn keine sonstigen Forderungen des Vermieters bestehen.

Ist für den Vermieter zur Feststellung seiner Ansprüche ein höherer Zeitraum erforderlich, so kann die Prüfungsfrist auch 6 Monate überschreiten.

Zwar verjähren die Ansprüche des Vermieters wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache nach 6 Monaten. Eine Aufrechnung dieser Ansprüche mit der Kautionsrückzahlung ist jedoch auch noch nach Verjährung möglich. Allerdings nur, wenn die Verjährung nicht bereits vor Ende des Mietverhältnisses eingetreten ist. Lediglich bei der Bankbürgschaft ist eine Verrechnung der Ansprüche des Vermieters nach Ablauf der 6-monatigen Verjährungsfrist mit der Mietkautionsrückzahlung nicht mehr möglich.

Der Vermieter hat innerhalb der Prüfungsfrist gegenüber dem Mieter über die Kautionsrückzahlung ordnungsgemäß abzurechnen. Gleichzeitig muss er bei Bestehen von Schadensersatzansprüchen die Aufrechnung erklären und ein Zurückbehaltungsrecht an der Kautionsrückzahlung in Höhe seiner Ansprüche geltend machen.

Zahlt der Vermieter die Kautionsrückzahlung jedoch ohne Vorbehalt direkt aus, kann er im Nachhinein keine Ansprüche wegen Beschädigung oder erkennbarer Mängel der Mietsache geltend machen.

Der Mieter ist im Gegenzug nicht berechtigt, seinen Kautionsrückzahlungsanspruch gegen Mietforderungen des Vermieters aufzurechnen und somit die letzten Mietzinszahlungen nach Kündigung einzubehalten und die Kautionsrückzahlung "abzuwehren".

Weiterhin darf er mit anderweitigen Forderungen zumindest während der Prüfungsfrist des Vermieters mit seiner Rückzahlungsforderung dann nicht aufrechnen, wenn noch Ansprüche des Vermieters bestehen könnten.

Neben der ursprünglichen Kautionsrückzahlung hat der Mieter letzten Endes auch Anspruch auf Auszahlung der durch die Anmietung entstandenen Zinsen.

Sollte der Vermieter zudem in Verzug geraten und somit nach Fälligkeit des Rückzahlungsanspruchs und nach Mahnung die Sicherheitsleistung nicht auszahlen, kann der Mieter darüber hinaus Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz verlangen (ab 01.01.2007 2,70 %, damit insgesamt derzeit 7,70 %).

Letztendlich verjährt der Kautionsrückzahlungs- sowie Zinsanspruch des Mieters in drei Jahren nach seiner Entstehung.

Kontakt:

Rechtsanwältin Sonja Prothmann
Guiollettstraße 27, 60325 Frankfurt am Main
Tel.: 069-723017
Fax: 069-723020
E-Mail: mail@schmidt-kollegen.com
Internet: <http://www.schmidt-kollegen.com>