

# Mietkaution

§ informiert §



## Verwendung der Kauti

Eine Kauti ist in der Regel ein Geldbetrag, den der Vermieter beim Einzug vom Mieter fordert. Der Vermieter darf vom Mieter aber nur dann eine Kauti verlangen, wenn das **vertraglich vereinbart** ist. Sie dient ausschließlich zur Sicherung des Vermieters für den Fall, dass der Mieter seine mietvertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllt, insbesondere die Miete nicht zahlt.

## Übergabe der Kauti

Üblicherweise übergibt der Mieter dem Vermieter den vorgesehenen Betrag als Barzahlung (Quittung ausstellen lassen!) oder Überweisung. Möglich ist auch die Verpfändung eines vom Mieter angelegten Sparbuchs oder eine Bürgschaft.

## Höhe der Kauti

Maximal **drei Monatsmieten** (ohne Nebenkostenvorauszahlungen) darf der Vermieter insgesamt als Kauti fordern. Auch, wenn mehrere Mietsicherheiten vereinbart sind (z. B. Barkauti + Bürgschaft) dürfen insgesamt drei Monatsmieten nicht überschritten werden.

### Beispiel:

Grundmiete:	400,- €
Nebenkostenvorauszahlungen:	150,- €
Gesamtmiete:	550,- €

**Die Kauti darf höchstens 3x400,- €, also 1200,- € betragen.**

## Ratenzahlung und Fälligkeit der Kauti

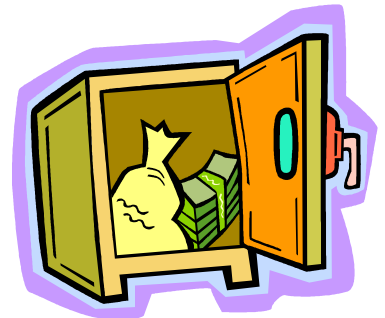
Der Mieter kann die Kauti in drei gleichen Monatsraten zahlen. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Das gilt immer, ganz gleich, was im Vertrag steht! Seit 1.5.2013 ist zusätzlich geregelt, dass die beiden weiteren Teilzahlungen zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig sind.

## Kündigung bei Zahlungsverzug:

Seit 1.5.2013 kann der Vermieter fristlos kündigen, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht.

## Anlage der Kauti

Nach dem Gesetz ist der Vermieter verpflichtet, die Mietkaution während der Mietzeit insolvenzfest, d. h. **von seinem Vermögen getrennt**, anzulegen. Das Konto muss besonders bezeichnet sein (z.B. "Sonderkonto Mietkaution"). Diese Vorgabe des Gesetzes gilt vom ersten Tag des Mietvertrages an. Das heißt, der Mieter muss nur auf insolvenzfestes Konto einzahlen. Er ist auch bei Beginn des Mietverhältnisses nicht verpflichtet, die Mietkaution bar zu übergeben oder auf ein sonstiges Vermieterkonto zu überweisen. Außerdem kann der Mieter zu Beginn und auch im Verlauf



des Mietverhältnisses vom Vermieter den Nachweis über die ordnungsgemäße Anlage verlangen. Weigert sich der Vermieter, diesen Nachweis zu erbringen, kann der Mieter die Miete bis zur Höhe der eingezahlten Kauti zurückbehalten, das gilt auch für die Zahlung der 2. und 3. Rate. Es empfiehlt sich,

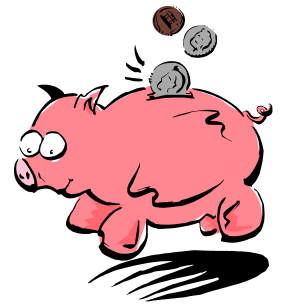
diesen Nachweis einzufordern, wenn Anzeichen für eine pflichtwidrige Anlage oder Verwendung der Kautions vorliegen. Wenn der Vermieter nämlich das Geld nicht wie vorgeschrieben getrennt von seinem Vermögen anlegt, wird der Mieter bei einer etwaigen Insolvenz des Vermieters die Kautions nicht oder nicht in voller Höhe zurückbekommen.

### **Zinsen:**

Der Vermieter muss die Kautions mindestens mit dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz verzinsen. Legt er sie günstiger an, stehen dem Mieter am Ende des Mietverhältnisses auch die höheren Zinsen zu. Die Vertragsparteien können aber auch eine andere Anlageform vereinbaren. Die gegebenenfalls daraus resultierenden höheren Zinsen stehen dem Mieter zu, er trägt aber in diesem Fall auch das größere Risiko der Anlage mit. In jedem Fall bleiben die Zinsen zunächst auf dem Konto und erhöhen den Kautionsbetrag.

### **Rückzahlung der Kautions:**

Der Vermieter muss die Kautions einschließlich der Zinsen an den Mieter zurückzahlen, wenn das Mietverhältnis beendet ist, der Mieter die Wohnung übergeben und gegenüber dem Vermieter keine Schulden mehr hat. Der Mieter muss dem Vermieter eine angemessene Zeit zur Prüfung etwaiger Gegenansprüche lassen. Dazu reichen nach Ansicht der Gerichte zwei bis sechs Monate in der Regel aus. Eine noch ausstehende Betriebskostenabrechnung rechtfertigt nicht die Einbehaltung der gesamten Kautions. Lediglich einen angemessenen Betrag (max. in Höhe von 1 bis 3 monatlichen Vorauszahlungen) kann der Vermieter zurückbehalten, wenn eine Nachzahlung des Mieters zu erwarten ist.



### **Und wenn der Vermieter die Kautions nicht zurückzahlt?**

Verzögert oder "vergisst" der Vermieter die Rückzahlung der Kautions, sollte ihn der Mieter schriftlich mahnen und ihm zugleich eine Frist setzen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter seinen Anspruch gerichtlich durchsetzen und ggf. Schadenersatz fordern (z.B. Zinsen für eine Kontoüberziehung). **Achtung:** Der Anspruch auf Rückerstattung der Kautions verjährt jetzt bereits nach 3 Jahren.



### **Was geschieht mit der Kautions bei Eigentümerwechsel?**

Verkauft der Vermieter das Haus, bleibt das Mietverhältnis bestehen. Der Mieter kann aus diesem Anlass nicht die Auszahlung der Kautions verlangen. Der Erwerber tritt jedoch in alle Rechte und Pflichten des bestehenden Mietverhältnisses ein und haftet damit auch für die Rückzahlung der Kautions. Der Mieter kann sich bei Beendigung des Mietverhältnisses auf jeden Fall an den Erwerber halten, selbst dann, wenn dieser die Kautions vom alten Vermieter nicht übergeben bekommen hat. Kann der Mieter die Rückzahlung der Kautions vom Erwerber nicht erlangen, so kann der Mieter auch den alten Vermieter in Anspruch nehmen. War das Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Eigentümerwechsels bereits beendet, haftet der neue Eigentümer nicht. Hat der Eigentümerwechsel vor dem 1.9.2001 stattgefunden, gilt altes Recht. Danach ist der Erwerber nur dann zur Rückzahlung der Kautions verpflichtet, wenn sie ihm tatsächlich ausgehändigt wurde oder er gegenüber dem Verkäufer die Verpflichtung zur Rückgewähr übernommen hat.

### **Kontakt über:**

**Mieterverein Dresden und Umgebung e.V.**

**Fetscherplatz 3, 01307 Dresden**

**Telefon: 866 45-0 Fax: 866 45-11**

**E-Mail: [info@mieterverein-dresden.de](mailto:info@mieterverein-dresden.de) Internet: [www.mieterverein-dresden.de](http://www.mieterverein-dresden.de)**

**Facebook: [www.facebook.com/Mieterverein.Dresden](http://www.facebook.com/Mieterverein.Dresden)**