

Rechtsanwalt Marco Hesser

Ihr Fachmann in rechtlichen Dingen



Marco Hesser Rechtsanwalt informiert:

Was ist eigentlich eine Mietkaution?

Zunächst einmal: Es ist und bleibt Geld des Mieters, das der Vermieter nur während der Mietzeit treuhänderisch verwaltet und nach Mietende zurückzahlen muss, wenn er keine eigenen Gegenansprüche hat, mit denen er aufrechnen kann. Damit ist es kein Geld des Vermieters, sondern nur eine Sicherheit (vergleichbar einem Pfand), die der Mieter für die Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten leistet. Diese Sicherheit deckt alle geldwerten Ansprüche des Vermieters ab, z.B. Mietzahlungsansprüche, Ansprüche auf Nebenkosten-Nachzahlungen, Schadensersatzansprüche wegen Beschädigungen oder unterlassener Schönheitsreparaturen.

Seit dem 1.1.1983 ist die Mietkaution gesetzlich geregelt (nach der Mietrechtsreform 2001 im § 551 BGB). Spätestens seit diesem Datum ist es auch nicht mehr verständlich, wenn Vermieter im Mietvertrag keine Kautionsvereinbarung vereinbaren. Zwar gibt es immer noch Vermieter, die meinen, sie würden den Mieter mit dem Verlangen einer Kautionsvereinbarung überfordern, wo dieser doch in Verbindung mit dem Vertragsbeginn schon genug Kosten zu tragen habe (Umzug, eventuelle Renovierungskosten, Neuanschaffungen usw.). Diese Ansicht ist aber falsch, da die Mietkaution ja im Vermögen des Mieters bleibt und ihm auch bei korrekter Vertragserfüllung nach Auszug wieder zurückgezahlt wird. Nur dort, wo der Mieter seine Verpflichtungen nicht erfüllt, kann die Kautionsvereinbarung ganz oder teilweise verfallen - und dort ist der Mieter ja nun wirklich nicht schutzwürdig.

Die Schutzfunktion einer Mietkaution

Dagegen hat die Kautionsvereinbarung für den Vermieter zwei ganz wichtige Schutzfunktionen. Sie sichert ihn - in der vereinbarten Höhe - nicht nur gegen eine etwaige Zahlungsunfähigkeit des Mieters, sondern auch gegen dessen Zahlungsunwilligkeit. Wie oft ist es zu beobachten, dass ein Vermieter kleinere Forderungen hat, die der Mieter nicht erfüllt, weil er ganz genau weiß, dass der Vermieter wegen einer solchen Bagatelle nicht zum Gericht laufen wird, schon gar nicht, wenn das Mietverhältnis beendet ist. Wenn der Vermieter jetzt auf eine Kautionsvereinbarung zurückgreifen kann, kann er seine "Kleinforderung" durch Verrechnung realisieren und gewissermaßen "den Spieß umdrehen": Jetzt muss der Mieter wegen eines Kleinbetrages zum Gericht laufen und ggf. auf Rückzahlung eines Kautionsrestes klagen. Nach dem Grundsatz, dass es derjenige immer besser hat, der Geld zahlen muss (weil er Zahlungen zurückhalten oder mit eigenen Gegenansprüchen verrechnen kann), ist jetzt der Vermieter einmalig während des gesamten Mietverhältnisses in der besseren Position. Und diese Chance sollte er sich nicht durch Verzicht auf eine Kautionsvereinbarung schon am Anfang des Mietverhältnisses nehmen!

Rechtsanwalt Marco Hesser

Ihr Fachmann in rechtlichen Dingen



Die Form der Mietkaution

Die Mietkaution oder Mietsicherheit kommt in verschiedenen Formen vor. Am geläufigsten ist die Kautionsform der (Bank-) Bürgschaft und der Barkautionsform. Die (Bank-) Bürgschaft ist beim Wohnraummietverhältnis für den Vermieter nur die zweitbeste Lösung, da sie relativ unflexibel ist und den Vermieter gegen Zahlungsunwilligkeit des Mieters oft nur ungenügend sichert. Oft kommt es vor, dass der Bürge die Zahlung verweigert mit dem Argument, der Mieter würde die Berechtigung der Forderung bestreiten. Dann kann der Vermieter zwar den Bürgen auf Zahlung verklagen, ist damit in der Sache aber keinen Schritt weitergekommen, da es für ihn ziemlich egal ist, ob er im Falle der Zahlungsunwilligkeit den Mieter selbst oder dessen Bürgen verklagt; klagen muss er (evtl. wegen eines Kleinbetrages) in beiden Fällen. Wenn der Vermieter trotz dieses Nachteils aber dennoch mit einer (Bank-)Bürgschaft einverstanden ist, sollte er sich die Bürgschaftsurkunde genau ansehen. Die Bürgschaft muss unbedingt unbefristet und selbstschuldnerisch sein (diese Begriffe müssen auf jeden Fall in der Urkunde enthalten sein) und weiterhin muss sich der Bürge (die Bank) verpflichten, "auf erstes Anfordern" des Vermieters zu zahlen, ohne den Rechtsgrund seiner Forderung zu prüfen. Nur wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, hat die Bürgschaft als Sicherheit für den Vermieter überhaupt einen Wert. Wegen dieser Detailprobleme der Bürgschaft kommt bei Wohnraum-Mietverträgen am häufigsten die Barkautionsform vor. Hier zahlt der Mieter an den Vermieter einen gewissen Geldbetrag, den der Vermieter korrekt anlegen muss. Diese Alternative hat für den Vermieter den Vorteil, dass er über die Kautionsform verfügen kann, wann er es für richtig hält, ohne dass ihm der Mieter oder ein Dritter hereinreden kann. Diese Konstruktion der Mietkaution bietet dem Vermieter die beste Sicherheit.

Andere Formen der Mietsicherheit, z.B. Gehaltsabtretung des Mieters bis zu einem gewissen Höchstbetrag, sind im Wohnraummietrecht relativ unüblich und auch nicht zu empfehlen. Gewarnt werden muss vor der immer wieder einmal zu beobachtenden und zulässigen Sperrung von Sparkonten oder Wertpapierdepots des Mieters zugunsten des Vermieters. In diesem Fall hat der Vermieter keine unmittelbare Verfügungsmöglichkeit über das zu seinen Gunsten gesperrte Guthaben. Zwar kann der Mieter über dieses Geld auch nicht mehr frei verfügen, aber was hat der Vermieter davon? Er selbst kann auch nicht über das Geld verfügen, sondern allenfalls den Mieter "ärgern", indem er Verfügungen des Mieters blockiert. Bares Geld, und um das geht es schließlich, sieht der Vermieter in diesem Fall noch lange nicht.

Rechtsanwalt Marco Hesser

Ihr Fachmann in rechtlichen Dingen



Eindeutige Vereinbarungen

Will der Vermieter vom Mieter eine Kautionszahlung verlangen, so muss dies eindeutig im Mietvertrag vereinbart sein. § 551 BGB regelt zwar, wie mit einer Mietkaution umzugehen ist, gibt aber noch keine Rechtsgrundlage für deren Forderung. Um es anders auszudrücken: Von Gesetzes wegen ist der Mieter nicht zur Leistung einer Kautionszahlung verpflichtet. Steht also nicht eindeutig im Mietvertrag, dass der Mieter eine Kautionszahlung zu leisten hat, ist er hierzu nicht verpflichtet.

Die Höhe der Mietkaution

Die Höhe der Mietkaution ist für den Bereich des Wohnraummietrechts - anders als im Gewerberaum-Mietrecht - gesetzlich begrenzt. Sie darf gem. § 551 Abs. 1 BGB den Betrag von drei Monatsgrundmieten nicht überschreiten. Nach zur Zeit noch fast einhelliger Rechtsprechung sind die anfänglichen Grundmieten gemeint, so dass der Vermieter keine Aufstockung der Kautionszahlung verlangen kann, wenn er die Grundmiete erhöht. Auch eine indirekte Erhöhung der Kautionszahlung, z.B. durch Zahlung einer Barkautionszahlung in maximaler Höhe und zusätzliche Bürgschaft, macht die Rechtsprechung im Regelfall nicht mit. Auch bei nebeneinander geleisteten, verschiedenartigen Mietsicherheiten darf nach herrschender Rechtsprechung deren Summe die Obergrenze von drei Monatsgrundmieten nicht überschreiten. Erhöht wird die Kautionszahlung lediglich durch Zinsen.

Der Zeitpunkt der Kautionszahlung

Ist eine Kautionszahlung vereinbart, empfiehlt es sich für den Vermieter, von der vorherigen Zahlung die Übergabe der Wohnungsschlüssel abhängig zu machen. Die Kautionszahlung wird spätestens mit Wirksamwerden des Mietvertrages fällig, zumindest die erste von drei gleichen Raten, wenn der Mieter (gem. § 551 Abs. 2 BGB zulässig) Ratenzahlung verlangt. Der Vermieter hat hinsichtlich der Kautionszahlung ein Zurückbehaltungsrecht mit der Übergabe der Wohnung, kann also die Aushändigung der Wohnungsschlüssel solange verweigern, bis die Kautionszahlung bzw. deren erste Rate gezahlt ist. Der Mieter hingegen hat mit der Kautionszahlung kein Zurückbehaltungsrecht, wenn er der Meinung ist, die Wohnung wäre nicht im vertragsgemäßen Zustand, z.B. weil vom Vermieter zugesagte Reparaturmaßnahmen noch nicht ausgeführt worden sind. Die Reihenfolge ist also richtigerweise: Erst die Kautionszahlung und dann die Wohnung und deren Schlüssel.

Rechtsanwalt Marco Hesser

Ihr Fachmann in rechtlichen Dingen



Der Umgang mit der Kautio

Hat der Mieter die (Bar-) Kautio gezahlt, ist der Vermieter verpflichtet, diese "von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen" (§ 551 Abs. 3 BGB). Diese von Gesetzes wegen geforderte Trennung der Gelder ist konsequent vor dem Hintergrund, dass die Kautio praktisch immer noch Geld des Mieters ist, das nicht das Schicksal des sonstigen Vermietervermögens teilen soll. Man denke nur daran, dass der Vermieter stirbt oder Insolvenz beantragt. In diesen Fällen soll die Mietkautio weder in die Erb-, noch in die Insolvenzmasse fallen. Der Vermieter sollte diese Trennung von eigenem Vermögen und Kautio ernst nehmen. Der Mieter hat nicht nur einen - ggf. klageweise durchsetzbaren - Anspruch auf diese Trennung, sondern der Vermieter kann sich unter Umständen sogar strafbar machen, wenn er die getrennte Anlage der Mietkautio unterlässt (Untreue gem. § 266 StGB). In der Praxis kann die Anlage der Kautio ein Problem sein. Vor dem Hintergrund, dass eine richtig angelegte Kautio dem Vermieter die jederzeitige und ungehinderte Zugriffsmöglichkeit auf das Geld gewährleisten muss, ist die nächstliegende Anlageform natürlich, dass der Vermieter über die Kautio ein besonderes Sparbuch anlegt, das auf seinen Namen ausgestellt ist und in seinem Besitz bleibt. Die Qualität des Geldes als Mietsicherheit wird durch einen entsprechenden Eintrag im Sparbuch dokumentiert. Andere Anlageformen, wie gemeinsame Verfügungsbefugnis von Mieter und Vermieter, Sparbuch auf den Namen des Mieters ausgestellt und im Besitz des Vermieters oder umgekehrt, sind für den Vermieter nachteilig, weil er dann nicht ungehindert über das Geld verfügen kann. Diese Anlageform hat aber den "Haken", dass das Sparkonto der Zinsabschlagssteuer unterliegt. Weder der Mieter kann hierüber einen Freistellungsauftrag erteilen - er ist nicht Kontoinhaber -, noch der Vermieter - es ist nicht "sein Geld" -. Die Folge ist, dass 30 % der ohnehin schon mageren Sparbuchzinsen zum Finanzamt wandern. Betragsmäßig macht das zwar in der Regel nicht viel aus, ärgerlich ist es aber schon.

Als Ausweg bietet sich hier folgende Konstruktion an: Das Sparbuch wird auf den Namen des Mieters ausgestellt, dieser unterschreibt insoweit eine Verpfändungserklärung zugunsten des Vermieters und beide Dokumente werden dem Vermieter übergeben, damit dieser unter deren Vorlage von dem Konto Geld abheben kann. Diese Lösung hat den Vorteil, dass der Mieter das Konto in seinen Freistellungsauftrag einbeziehen kann. Der Vermieter muss hier aber aufpassen. Nicht alle Bankformulare sind so gut ausgearbeitet, dass sie es ihm ermöglichen, von dem Mieter-Sparbuch Geld in beliebiger Höhe bis zum Höchstbetrag abzuheben, wenn er es für richtig hält. Im Zweifelsfall ist der Vermieter gut beraten, wenn er vor Anlage der Kautio das entsprechende Bankformular durch seinen Haus&Grund-Ortsverein überprüfen lässt.

Rechtsanwalt Marco Hesser

Ihr Fachmann in rechtlichen Dingen



Die Verzinsung der Kautions

Ist die Kautions jetzt korrekt angelegt, wird sie natürlich verzinst, wenn auch bei solchen Spargbüchern mit einem ziemlich unattraktiven Zinssatz. Die Zinsen stehen nach § 551 Abs. 3 Satz 3 und 4 BGB dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit. Der Zinszuwachs ist die einzige Möglichkeit, die Kautions im Laufe der Zeit anwachsen zu lassen. Diese Zinsen erhöhen die Mietsicherheit, bleiben also auf dem Sparkonto und ergeben natürlich im Folgejahr auch Zinseszinsen. Aus diesem Grund ist es falsch, wie manche Vermieter es machen, die Zinsen jeweils nach einem Jahreswechsel dem Mieter auszuzahlen. Legt der Vermieter, weil er den Zinssatz für Spargbücher mit dreimonatiger Kündigungsfrist für unbefriedigend hält, die Kautions zu einem besseren Zinssatz auf andere Weise an, ist umstritten, wer hiervon profitieren soll. Ein Teil der Rechtsprechung ist der Meinung, dass auch die Mehrzinsen dem Mieter zustehen und die Kautions erhöhen sollen, der andere Teil spricht die Mehrzinsen dem Vermieter zu. Auch wenn man der zweiten Meinung folgt, sollte es sich der Vermieter genau überlegen, ob er die Kautions besser verzinslich anlegen will. Eine bessere Verzinsung - die "unterm Strich" meistens ohnehin keinen großen Geldbetrag ausmacht - hat nämlich in der Regel auch Nachteile, zumindest den, dass das Geld längerfristig festgelegt werden muss. Wenn man jetzt bedenkt, dass Sinn der Kautions ist, dem Vermieter die Möglichkeit zu geben, unbürokratisch und schnell jederzeit hierauf zurückgreifen zu können, dann sind besser verzinst und damit meistens längerfristige Anlageformen nicht unbedingt zu empfehlen. Die Erfahrung lehrt, dass zumindest für den "normalen Vermieter" eine zinsgünstigere Anlage der Kautions in der Gesamtschau keine nennenswerten Vorteile bringt. Zu verzinsen ist die Mietkautions grundsätzlich auch dann, wenn sie schon zu einer Zeit vereinbart wurde, als es den § 551 BGB oder seinen Vorgänger den § 550 b BGB noch gar nicht gab, also vor dem 1.1.1983. Auch solche sog. "Altkautions" sind von Anfang an zu verzinsen. So kann es vorkommen, dass ein Vermieter, der z.B. 1975 eine Kautions erhalten, diese damals aber nicht angelegt hat, das Geld "aus seiner eigenen Tasche" nachverzinsen muss. Die Verzinsungspflicht entfällt nur dann, wenn in dem "Altvertrag" die Verzinsung bereits ausgeschlossen wurde, in diesem Fall ebenfalls von Anfang an. Es müssen also in diesem Mietvertrag Worte wie "zinslos", "unverzinslich", "wird nicht verzinst" o.ä. enthalten sein, um der gesetzlichen Verzinsungspflicht zu entgehen. Umstritten ist in der Rechtsprechung allerdings auch heute noch, ob dieser Verzinsungsausschluss formularmäßig möglich ist, oder aber einer Individualvereinbarung bedarf. Angesichts der Tatsache, dass solche Altkautions durch Zeitablauf immer seltener werden, wird diese Frage wohl auch umstritten bleiben und von Mietgericht zu Mietgericht unterschiedlich beantwortet werden.

Rechtsanwalt Marco Hesser

Ihr Fachmann in rechtlichen Dingen



Verfügung über die Kautio

Hat der Mieter die Kautio gezahlt, und der Vermieter sie unter Berücksichtigung seiner eigenen Interessen "richtig" angelegt, dann sichert sie alle geldwerten Forderungen des Vermieters. Und zwar nicht nur die bei Beendigung entstehenden, sondern alle Forderungen auch im laufenden Mietverhältnis. Das heißt, dass der Vermieter kleinere Forderungen auch im laufenden Mietverhältnis vom Kautionskonto begleichen kann. Allerdings sollte er dieses Verfahren nicht allzu großzügig anwenden, da es dann passieren kann, dass die Kautio verbraucht ist, wenn er sie bei Vertragsende für größere Beträge braucht. Zwar ist der Mieter auch während des Mietverhältnisses zur jederzeitigen Auffüllung der Kautio verpflichtet, wenn der Vermieter hier etwas abgehoben hat. Aber welcher Mieter wird schon ohne gerichtlichen Zwang hierzu bereit sein. Und wenn der Vermieter den Mieter auf Auffüllung der Kautio verklagt, dann kann er auch gleich wegen der eigentlichen Forderung klagen, was er ja vermeiden wollte.

Aufrechnung der Kautio?

Ein Problem stellt sich immer wieder, wenn ein Mietverhältnis seinem Ende entgegen geht: Der Mieter stellt schon vor dem regulären Vertragsende seine Zahlungen ein und erklärt dem Vermieter, dieser könne die fehlende Miete ja mit der Kautio verrechnen. Es geht also darum, die Kautio gewissermaßen "abzuwohnen". Eine solche Verrechnung ist rechtlich nicht zulässig! Der Grund hierfür ist folgender: Die Miete ist aktuell zur Zahlung fällig. Der Anspruch des Mieters auf Rückforderung der Kautio wird aber erst einige Monate nach Vertragsende fällig. Da die Aufrechnung mit erst in der Zukunft fällig werdenden gegen bereits fällige Forderungen rechtlich nicht möglich ist, kommt der Mieter schlicht und einfach mit seinen Mietzahlungen in Verzug, wenn er versucht, die Kautio abzuwohnen. Der Vermieter sollte sich in einem solchen Fall deshalb wie bei jedem "normalen" Mietzahlungsverzug verhalten. Der Mieter wird unter Setzung einer relativ kurzen Frist zur Nachzahlung der Miete aufgefordert. Unterbleibt die Zahlung, wird Zahlungsklage erhoben. Eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs bringt nichts, weil das Mietverhältnis ohnehin in Kürze beendet ist.

Die Rückzahlung der Kautio

Das wohl umstrittenste Rechtsproblem in Verbindung mit der Mietkautio ist die Frage, wann diese bei oder nach Beendigung des Mietverhältnisses zur Rückzahlung fällig ist. Wohl fast jeder Vermieter wird die Situation kennen, dass der Mieter die Rückzahlung in Verbindung mit der Rückgabe von Wohnung und Schlüsseln erwartet. Dies ist aber entschieden zu früh! § 551 BGB, der vieles regelt, sagt zur Frage des Zeitpunktes der Kautionsrückzahlung nichts. In der Rechtsprechung gesichert ist zunächst nur, dass die

Rechtsanwalt Marco Hesser

Ihr Fachmann in rechtlichen Dingen



Kautionsrückzahlung nicht vor Beendigung des Mietverhältnisses zurückzuzahlen ist, und dass andererseits der Rückzahlungsanspruch des Mieters nach 30 Jahren verjährt. Wann denn aber konkret die Rückzahlung fällig ist, ist bei den Mietgerichten umstritten. Generell wird davon ausgegangen, dass dem Vermieter eine gewisse Zeit gelassen werden muss, seine etwaigen Gegenansprüche zu beziffern, da es natürlich keinen Sinn macht, die Kautionsrückzahlung zu leisten und dann erst eigene Ansprüche zu stellen. Diese "gewisse Zeit" wird - von Gericht zu Gericht unterschiedlich - in der Regel irgendwo zwischen drei und sechs Monaten nach Vertragsende angesetzt. Innerhalb dieser Frist sollte der Vermieter in der Lage sein, seine eigenen Ansprüche gegen den ausgezogenen Mieter aufzurechnen, also eine korrekte Abrechnung zu erstellen und den verbleibenden Rest an den Mieter auszuzahlen. Von dieser Regel gibt es jedoch auch Ausnahmen. Man denke nur an folgenden Fall: Der Betriebskostenabrechnungszeitraum umfasst das Kalenderjahr und der Mieter zieht am 31. Januar aus. Da der Mieter für sich allein keine Zwischenabrechnung zum Zeitpunkt seines Auszugs verlangen kann (diese ist praktisch auch kaum durchführbar), bedeutet dies also, dass seine Betriebskosten für den Monat Januar erst im Folgejahr korrekt berechnet werden können, also weit jenseits der sechs Monate, die die überwiegende Rechtsprechung dem Vermieter als Zeit für die Kautionsabrechnung gibt. Da die Mietkaution auch diese Restforderung absichern soll, kann also noch keine zeitnahe Endabrechnung erstellt werden. Deshalb hat auch der BGH festgestellt, dass das Datum der Fälligkeit der Kautionsrückzahlung immer eine Frage des Einzelfalls ist und dass der Zeitraum zwischen Vertragsende und Kautionsabrechnung im Einzelfall durchaus mehr als sechs Monate betragen kann.

Generell kann man also unter Berufung auf diese Rechtsprechung sagen, dass der Vermieter zur Kautionsabrechnung dann verpflichtet ist, wenn er hierzu nach Vorliegen aller hierfür wesentlichen Rechnungen in der Lage ist und keine Gegenansprüche aus dem Mietvertrag mehr geltend machen kann (so im Mietvertragsformular für Wohnungen von Haus&Grund Schleswig-Holstein).

Gehen in diese Abrechnung allerdings auch Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache ein, muss der Vermieter aufpassen: Diese verjähren in sechs Monaten nach Auszug des Mieters, so dass sie rechtzeitig vorher beziffert werden müssen. Schließlich bleibt immer noch die Möglichkeit der Teilrückzahlung der Kautionsrückzahlung. Merkt der Vermieter, dass er wegen einer noch offenen Rechnung nicht mehr die ganze Sicherheit benötigt, kann und soll er einen Teil zurückzahlen und lediglich einen angemessenen Rest bis zur endgültigen Abrechnung zurückhalten.