Die Kaution – ein Faustpfand für Vermieter?

Die Mietkaution ist eine Sicherheitsleistung zugunsten des Vermieters für den Fall, dass der Mieter seinen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt. Sie kann nur verlangt werden, wenn das vertraglich vereinbart wurde.

Foto: © Stefan Yang | Adobe Stock

Vermietung ist für den Vermieter mit einem hohen wirtschaftlichen Risiko verbunden. Aus Sicht des Mieters ist dagegen eine Mietsicherheit, insbesondere eine Barkaution zu Beginn des Mietvertragsverhältnisses, eine hohe Hürde. Andererseits ist für den Vermieter hierdurch die Möglichkeit gegeben, Forderungen bei Beendigung des Mietervertragsverhältnisses gegenüber dem Mieter abgesichert zu bekommen. Dies gilt sowohl im Wohnraum- als auch im Gewerberaummietrecht. Zulässig sind alle Arten von Sicherheitsleistungen, wie zum Beispiel ein Kautionskonto des Mieters, ein verpfändetes Sparbuch, die Hinterlegung oder auch eine Bürgschaft.

SCHRIFTLICH VEREINBAREN

Grundsätzlich ist der Vermieter nicht verpflichtet, eine Kaution zu verlangen, aber wegen des hohen wirtschaftlichen Risikos ist ein Verzicht hierauf nicht anzuraten.

Deshalb sollte die Leistung der Kaution unbedingt im Mietvertrag oder in einem Nachtrag schriftlich vereinbart sein. Die Zahlung der Kaution ist zu Beginn des Mietvertragsverhältnisses fällig. Eine Übergabe der Wohnungsschlüssel sollte erst dann erfolgen, wenn durch den Mieter die vereinbarte Sicherheit geleistet wurde. Dabei ist zu beachten, dass im Wohnraummietrecht der Mieter die Möglichkeit hat, die Kaution ratierlich, das heißt in drei Raten zu Beginn des Mietvertragsverhältnisses, zu zahlen. Wurde durch den Mieter dennoch die Kaution zu Beginn des Mietvertragsverhältnisses in voller Höhe gezahlt, ist eine Rückforderung ausgeschlossen. Der Vermieter ist verpflichtet, die Kaution insolvenzfest anzulegen. Hierauf hat der Mieter einen Anspruch, der insbesondere zur Folge hat, dass der Mieter die Zahlung der Kaution von einem entsprechenden Nachweis abhängig machen kann.

Ist der Mieter mit der Zahlung der Kaution in Höhe eines Betrages in Verzug, der der zweifachen Monatsnettokaltmiete entspricht, kann der Vermieter außerordentlich fristlos kündigen.

KAUTION VERZINSLICH ANLEGEN

Im Wohnraummietrecht gilt, dass die Kaution höchstens das Dreifache der Nettokaltmiete betragen darf. Nebenkosten bleiben unberücksichtigt. Auch wenn die Zinsen derzeit niedrig sind, ist die Kaution verzinslich anzulegen. Dies gilt selbstverständlich nur bei einer Barkaution. Wird die Sicherheit in Form einer Bürgschaft geleistet, ist darauf zu achten, dass bei einer Bankbürgschaft nicht nur

NIKOLAUS JUNG | GESCHÄFTSFÜHRER, RECHTSANWALT UND FACHANWALT FÜR MIET- UND EIGENTUMSRECHT

Haus & Grund Frankfurt am Main
Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer e.V.
Tel.: (0 69) 95 92 91-0
beratung@haus-grund.org
www.haus-grund.org

der Verzicht auf die Einrede der Vorausklage erklärt wird, sondern der Zusatz enthalten sein muss, dass eine Zahlung auf erstes Anfordern, Zahlung ohne Wenn und Aber, erfolgt. Nur diese Zusage der bürgenden Bank durchbricht die sogenannte Akzessorietät. Das bedeutet, dass sich die Bank nicht Einwendungen des Mieters zu eigen machen kann, um damit die Zahlung zu verweigern. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Tragweite dieser Zusage Privatpersonen eine solche Bürgschaftserklärung nicht abgeben können. Sollte dies dennoch formuliert sein, wäre diese unwirksam.

Um diesen Schwierigkeiten zu entgehen, empfiehlt sich die Barkaution. Der Vermieter hat die als Geldbetrag geleistete Kaution, getrennt von seinem Vermögen, bei einem Kreditinstitut anzulegen. Anlagen bei einem Kreditinstitut haben zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz zu erfolgen. Der Mieter kann keine höher verzinste Anlage verlangen. Die dem Kautionsbetrag zugewachsenen Zinsen stehen dem Mieter zu. Aber gleichzeitig erhöhen sie die Sicherheit des Vermieters. Im Wohnraummietrecht ist der Ausschluss der Verzinsung unzulässig.

ABRECHNUNG DER KAUTION

Empfehlenswert ist der Kautions-Service der Hausbank München. Die gesetzeskonforme Anlage der Kaution bietet vor allem den Vorteil, direkten Zugriff auf die Kautionssumme zu haben – ohne Mitwirkung des Mieters.

Bei der Beendigung des Mietvertragsverhältnisses ist die Kaution binnen einer Frist von bis zu sechs Monaten gegenüber dem Mieter abzurechnen. Dabei wachsen die Zinsen dem Kautionsbetrag zu.

Da im Mietrecht die kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten gilt, sind die Ersatzansprüche eines Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen in diesem Zeitraum geltend zu machen. Dabei sind Ersatzansprüche wegen vorhandener Schäden nach der neusten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes auch ohne Fristsetzung unmittelbar in Geld zu erstatten.

Bei der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen ist aber auch zu beachten, dass es hier einen Abzug neu für alt gibt. Auch wegen der kurzen Verjährungsfrist und um Fehler zu vermeiden, sollte fachkundiger Rat eingeholt werden.

/////