

NACHGEFRAGT bei unserem Partner „Haus & Grund“ Frankfurt am Main e. V.

Die Kautions – ein Faustpfand für Vermieter?

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

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

Deshalb sollte die Leistung der Kautions unbedingt im Mietvertrag oder in einem Nachtrag schriftlich vereinbart sein. Die Zahlung der Kautions 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 Kautions ratierlich, das heißt in drei Raten zu Beginn des Mietvertragsverhältnisses zu zahlen. Wurde durch den Mieter dennoch die Kautions zu Beginn des Mietvertragsverhältnisses in voller Höhe gezahlt, ist eine Rückforderung ausgeschlossen. Der Vermieter ist verpflichtet, die Kautions insolvenzfest anzulegen. Hierauf hat der Mieter einen Anspruch, der insbesondere zur Folge hat, dass der Mieter die Zahlung der Kautions von einem entsprechenden Nachweis abhängig machen kann.

Im Wohnraummietrecht gilt, dass die Kautions höchstens das Dreifache der Nettokaltmiete betragen darf. Nebenkosten bleiben unberücksichtigt. Auch wenn die Zinsen derzeit niedrig sind, ist die Kautions verzinslich anzulegen. Dies gilt selbstverständlich nur bei einer Barkautions. Wird die Sicherheit in Form einer Bürgschaft geleistet, ist darauf zu achten, dass bei einer Bankbürgschaft nicht nur der Verzicht auf die Einrede der Vorausklage erklärt wird, sondern der Zusatz mit darin enthalten sein muss, dass eine Zahlung auf erstes Anfordern, Zahlung ohne Wenn und Aber, erfolgt.

Bei der Beendigung des Mietvertragsverhältnisses ist die Kautions binnen einer Frist von bis zu sechs Monaten ge

genüber dem Mieter nach Beendigung des Mietvertragsverhältnisses 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 neuesten 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, sollten Sie fachkundigen Rat einholen.

Rechtsanwalt Nikolaus Jung
Fachanwalt für
Miet- und Eigentumsrecht
Geschäftsführer

Haus & Grund
Frankfurt am Main e. V.
Grüneburgweg 64
60322 Frankfurt am Main
Telefon: (0 69) 95 92 91-0
E-Mail: beratung@haus-grund.org
Web: www.haus-grund.org



Haus & Grund*
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Frankfurt am Main