

Keine Sparbüchse für Vermietende

Um die Kautions gibt es immer wieder Streit. Meist geht es dabei um Verwendung und Rückzahlung. Fest steht: Die Kautions ist kein Topf, aus dem sich Vermietende bedienen können. Das Geld muss sicher angelegt werden – und auch mögliche Erträge stehen den Mietenden am Ende zu.

Sie steht am Beginn eines jeden Mietverhältnisses – und sorgt am Ende nicht selten für Streit. Dabei sind Höhe, Verwendung und Rückerstattung einer Mietkaution gesetzlich geregelt und bis hin zum Bundesgerichtshof (BGH) in vielen Urteilen bewertet worden.

So übernimmt wer eine Wohnung kauft die Rechte und Pflichten, die durch Zahlung einer Kautions an den ursprünglichen Vermietenden begründet worden sind – selbst wenn im Laufe einer Kette von Verkäufen die Kautions einmal nicht weitergegeben wurde (BGH vom 1. Juni 2011 – VIII ZR 304/10). D.h., die Mietsicherheit muss bei Ende eines Mietverhältnisses in jedem Fall zurückgezahlt werden – abzüglich der Kosten, die die Vermieter:innen-seite geltend machen darf.

Auch um diese Kosten drehen sich immer wieder Rechtsstreitigkeiten. So hatte eine Mieterin im Mietvertrag

die Zusatzvereinbarungen unterschrieben: „Der Vermieter kann sich wegen seiner fälligen Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Kautions befriedigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautionssumme wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen. [...]“ Als es dann eine Auseinandersetzung um eine Mieterhöhung gab, griff der Vermieter auf die Kautions zurück.

Dazu war er aber nicht berechtigt, befand die oberste Gerichtsinstant: Stimme ein Mieter den Forderungen des Vermietenden nicht zu, dürfe der sich nicht einfach an der Kautions „bedienen“: Die Kautions musste wieder aufgefüllt werden (BGH vom 7. Mai 2014 – VIII ZR 234/13).

Grundsätzlich besteht auch die Pflicht, die Kautions ordnungsgemäß und insolvenz-sicher anzulegen. Ein Mieter, der einen Mietvertrag abgeschlossen und die Kautions gezahlt hatte, erfuhr von der hohen Verschuldung und den Vorstrafen seines Vermieters. Er focht den Vertrag an und die Richter entschieden zu seinen Gunsten (LG Konstanz, 1. Dezember 2016 – C 61 S 58/15). Der Vermieter wurde verurteilt, sowohl die bereits gezahlte Miete als auch die Kautions zurückzuzahlen.

Dabei spielte eine Rolle, dass das Finanzamt wegen Schulden von 180.000 Euro bereits die Miete gepfändet hatte und der Vermieter sich weigerte nachzuweisen, dass er die gezahlte Kautions getrennt von seinem Vermögen verwahrt.

Von unsicherer Aufbewahrung einer Kautions konnte in einem anderen Fall ganz und gar nicht die Rede sein – dennoch kam es zu einem Rechtsstreit: Geklagt hatte eine Mieterin, deren Eltern im Jahr 1960 eine Wohnung angemietet und eine Kautions i.H.v. 800 DM bei einer Wohnungsgesellschaft in Köln hinterlegt hatten. Der Mietvertrag sah vor, dass die Vermieterin das Geld in Aktien anlegen darf und bei Beendigung des Mietvertrages entscheiden könne, entweder die Aktien herauszugeben oder stattdessen den Nominalbetrag von 800 DM auszuzahlen.

2018 wurde der Mietvertrag schließlich beendet, die Wohnungsgesellschaft zahlte der Tochter als Erbin die Kautions von nun umgerechnet 409 Euro zurück. Die aber verlangte das Aktienpaket, das inzwischen einen staatlichen Kurswert von 115.000 Euro hatte, klagte und bekam Recht (AG Köln vom 19. Juli 2022 – 203 C 199/21). Das Gericht befand:

Das im alten Mietvertrag vorhergesehene Wahlrecht der Wohnungsgesellschaft sei laut § 551 des Bürgerlichen Gesetzbuches unwirksam.

Kautionsanlage: Pflicht zur unergiebigem Auskunft

Die Höhe der geforderten Mietkaution darf das Dreifache der zu zahlenden Nettokaltmiete nicht übersteigen. Mieter:innen haben während eines laufenden Mietvertrages das Recht, Auskunft darüber zu verlangen, ob eine von ihnen bar gezahlte bzw. überwiesene Kautions ordnungsgemäß angelegt ist. Zur Information gehört dann, bei welchem Bankinstitut, auf welche Weise und seit wann das Geld angelegt und wie hoch der Zinssatz ist.

Eine gesetzliche Rückzahlungsfrist bei Mietvertragsende gibt es nicht. Die Kautions soll innerhalb einer „angemessenen Frist“ gegenüber den Mieter:innen abgerechnet werden. Was als „angemessen“ gilt, ist jedoch nicht festgelegt. Steht zum Beispiel noch eine Betriebskostenabrechnung o.Ä. aus, können Vermietende bis zur entsprechenden Abrechnung einen angemessenen Teil der Kautions als Sicherheit für möglicherweise noch kommende Forderungen zurückbehalten. ■

In eigener Sache

Die wichtigsten Telefonnummern im Überblick



Vermeintlich müssen wir feststellen, dass uns Mitglieder teils auf falschen Durchwahlen anrufen. Um unnötige Wartezeiten zu vermeiden, teilen wir Ihnen hier nochmals unsere Durchwahlen mit:

Empfang (Terminvereinbarung, -absage)
0241/94 97 92 0

Verwaltung (Fragen bezüglich Ihrer Mitgliedschaft, Adressänderung, Fragen zur Beitragsrechnung u.Ä.)
0241/94 97 91 0

Hotline (für kurze Fragen Ihre Mietangelegenheit betreffend, Montag bis Donnerstag 10.00–11.00 und 16.00–17.00 Uhr, Freitag 10.00–11.00 Uhr) 0241/94 97 93 0 ■