



Ratgeber Kautio

Viele Mieter müssen sich vertraglich verpflichten, bei Einzug eine Kautio zu zahlen. Sie soll zur Sicherheit der Vermieter dienen für den Fall, dass die Mieter ihre Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nicht erfüllen, z.B. die Miete oder die Nebenkosten nicht zahlen, Schäden in der Wohnung verursachen oder vereinbarte Schönheitsreparaturen nicht durchführen.

Wenn die Mieter beim Auszug dann ihr Geld zurückhaben wollen, gibt es häufig Streit. Hier sind deshalb die wichtigsten Informationen zusammengefasst, die Mieter kennen sollten, die sich zur Zahlung einer Mietkautio verpflichten (müssen).

Höhe der Kautio

Die Höhe der Kautio ist gesetzlich auf maximal drei Monatsmieten begrenzt (Netto- oder Kaltmiete ohne alle Nebenkosten).

Fälligkeit der Kautio

Unabhängig davon, was im Mietvertrag steht, sind Mieter dazu berechtigt, die Kautio in drei gleichen monatlichen Teilbeträgen zu leisten. Die erste Rate ist mit Beginn des Mietverhältnisses fällig - und nicht etwa direkt bei Vertragsabschluss! Vertragliche Abweichungen zum Vorteil der MieterInnen sind jedoch gesetzlich möglich.

Anlage der Kautio

Vermieter müssen die Kautio bei einer öffentlichen Sparkasse oder bei einer Bank von ihrem Vermögen getrennt anlegen. Für Mietverhältnisse, die seit dem 1.1.1983 begonnen haben, sind sie gesetzlich verpflichtet, die Kautio marktüblich zu verzinsen und bei Rückzahlung sämtliche angefallenen Zinsen und Zinseszinsen ebenfalls an die Mieter auszuzahlen.

Da diese „marktüblichen“ Zinsen derzeit nicht besonders hoch sind, kann man auch eine höher verzinsten Anlageform wählen, beispielsweise Festgeld. Wird dies gemacht, stehen auch die höheren Zinsen den MieterInnen zu. Allerdings kann man Vermieter nicht zu dieser Anlageform zwingen.

Ansprüche der Vermieter

Vermieter können die Kautio in Anspruch nehmen, wenn die MieterInnen ihre mietvertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllt. Werden z.B. fällige Mietzahlungen nicht geleistet, so können VermieterInnen diese entweder einklagen oder sich aus der Kautio bedienen. In diesem Fall sind die Mieter

verpflichtet, die Kautio wieder aufzufüllen. Nach Auszug der Mieter können Vermieter eventuell weitere Forderungen von der Kautio abziehen, sofern eine entsprechende Abrechnung vorgelegt wird. Die Zeitspanne, die einem Vermieter zur Prüfung möglicher Ansprüche seinem Mieter gegenüber einzuräumen ist, wird von den Gerichten nicht einheitlich festgesetzt: Sie beträgt bis zu sechs Monaten. Zur Sicherheit sollten Mieter stets sechs Monate warten, bevor sie ihre Kautio einklagen. Fordern kann man allerdings sofort.

Bei Sozialwohnungen dürfen VermieterInnen nicht - wie im freien Wohnungsbau - die Kautio wegen Miet- bzw. Nebenkostenrückständen einbehalten, da für solche Fälle bereits das in der Miete enthaltene „Mietausfallwagnis“ vorgesehen ist. Bei freifinanzierten Wohnungen gibt es diese Regel nicht!

Bei einer noch ausstehenden Neben- oder Heizkostenabrechnung können Vermieter nicht die gesamte Kautio bis zur Endabrechnung einbehalten. Entsprechend der Nachzahlungsbeträge der letzten Jahre - sofern überhaupt welche fällig wurden - kann ein angemessener Teil der Kautio zurückbehalten werden, der Rest aber muss sogleich ausgezahlt werden. Die Frist für die Endabrechnung der Neben- und Heizkosten endet zwölf Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode; liegt sie bis dahin nicht vor, muss auch der einbehaltene Teil der Kautio den Mieter rückerstattet werden.

Ansprüche der Mieter

Geben die Mieter ihre Wohnung in vertragsgemäßem Zustand zurück, können sie von den Vermieter die Rückzahlung der Kautio verlangen. Sie sind jedoch auf keinen Fall berechtigt, die letzten Mieten einzubehalten und sozusagen mit der Kautionsrückzahlung zu verrechnen. Die Zinsansprüche und der Anspruch auf Rückzahlung der Kautio verjähren nach drei Jahren.

Rückzahlung bei Eigentümerwechsel

Haben die MieterInnen eine Kautio geleistet, kann diese im Falle eines Hausverkaufs von dem Käufer (und damit neuem Vermieter) zurückverlangt werden. Es spielt keine Rolle, ob dieser sie tatsächlich erhalten hat. Der frühere Vermieter bleibt aber weiterhin zur Rückzahlung verpflichtet, falls bei Beendigung des Mietverhältnisses beim Käufer nichts mehr zu holen ist. Näheres im Ratgeber Eigentümerwechsel.

Übrigens: Ihre Kautio bekommen Mieter auch dann zurück, wenn der Vermieter pleite ist und das Haus unter Zwangsverwaltung steht - in diesem Falle vom Zwangsverwalter, und zwar ebenfalls unabhängig davon, ob dieser die Kautio vom Vermieter auch erhalten hat oder nicht.

Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Büro Bochum:
Brückstraße 58
44787 Bochum
Tel.: 0234/961140
Info-Ansage:

Öffnungszeiten:
mo - do 9 - 18 Uhr
fr 9 - 12 Uhr
0234 / 9611414

Büro Hattingen:
Bahnhofstraße 37
45525 Hattingen
Tel.: 02324/52524
Internet: www.mieterverein-bochum.de

Öffnungszeiten:
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung.