



# Ratgeber Kautions

Viele Mieter müssen sich vertraglich verpflichten, bei Einzug eine Kautions 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 Mietkautions verpflichten (müssen).

## Höhe der Kautions

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

## Fälligkeit der Kautions

Unabhängig davon, was im Mietvertrag steht, sind Mieter dazu berechtigt, die Kautions 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 Mieter sind jedoch gesetzlich möglich.

Zu beachten ist, dass rückständige Kautionszahlungen ebenso wie Mietrückstände den Vermieter zu einer Kündigung berechtigen können.

## Anlage der Kautions

Vermieter müssen die Kautions bei einer öffentlichen Sparkasse oder bei einer Bank von ihrem Vermögen getrennt anlegen. Mieter können nach Rechtsprechung des BGHs die Zahlung der Kautions von der Benennung eines Insolvenzfesten Kontos abhängig machen.

Für Mietverhältnisse, die seit dem 1.1.1983 begonnen haben, sind sie gesetzlich verpflichtet, die Kautions 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 wird, stehen auch die höheren Zinsen den MieterInnen zu. Allerdings kann man Vermieter nicht zu dieser Anlageform zwingen.

## Ansprüche der Vermieter

Vermieter können die Kautions 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 Kautions bedienen. In diesem Fall sind die Mieter verpflichtet, die Kautions wieder aufzufüllen. Nach Auszug der Mieter können Vermieter eventuell weitere Forderungen von der Kautions 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 Kautions einklagen. Fordern kann man allerdings sofort.

Bei Sozialwohnungen dürfen VermieterInnen nicht - wie im freien Wohnungsbau - die Kautions 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 Kautions bis zur Endabrechnung einbehalten. Entsprechend der Nachzahlungsbeträge der letzten Jahre - sofern überhaupt welche fällig wurden - kann ein angemessener Teil der Kautions 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 Kautions den Mieter rückerstattet werden.

## Ansprüche der Mieter

Geben die Mieter ihre Wohnung in vertragsgemäßem Zustand zurück, können sie von den Vermieter die Rückzahlung der Kautions 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 Kautions verjähren nach drei Jahren.

## Rückzahlung bei Eigentümerwechsel

Haben die MieterInnen eine Kautionsleistung 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 Kautionsleistung 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 Kautionsleistung 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](http://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.

Stand: Dezember 2015