

Mietkaution: Mit diesen 22 Antworten auf die wichtigsten Fragen meistern Sie in der Praxis jede Situation sicher

Rund um die Mietkaution wird besonders viel und erbittert gestritten. Das liegt auch daran, dass zu diesem Thema viele falsche Informationen bzw. „Halbwahrheiten“ kursieren. Damit Sie als Vermieter und Mietverwalter sich nicht in die Irre führen lassen und Ihre Rechte genau kennen, lesen Sie nachfolgend die Antworten auf alle wichtigen Fragen aus der Praxis.

1. Ich möchte eine Wohnung vermieten. In welcher Höhe darf ich von meinem Mieter eine Mietkaution verlangen?

Gemäß § 551 Abs. 1 BGB dürfen Sie höchstens die 3-fache Monatsmiete ohne Betriebskosten als Mietsicherheit vereinbaren. Für Gewerberäume gilt diese Grenze nicht.

2. Mit meinem Wohnungsmieter habe ich eine Mietkaution von 1.800 € vereinbart, wobei die Nettokaltmiete bei 550 € pro Monat liegt. Ist die Kautionsvereinbarung unwirksam?

Ihre Kautionsvereinbarung übersteigt die zulässige Höhe um 150 €, da maximal 1.650 € für die Mietsicherheit hätten vereinbart werden dürfen. Deshalb ist nun nicht die Kautionsabrede insgesamt unwirksam, sondern nur der Teil, der über die 3-fache Monatsmiete hinausgeht (BGH, Urteil v. 30.06.04, Az. VIII ZR 243/03).

3. Mein Mieter zahlt die vereinbarte Mietkaution nicht – darf ich ihm kündigen?

Ja, dieses Recht haben Sie seit 2013. Seither stellt § 569 Abs. 3 BGB klar, dass Sie eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs auch mit Rückständen aus einer nicht gezahlten Mietkaution begründen dürfen.

4. Kürzlich hat sich gezeigt, dass meine Mietwohnung um 14% kleiner ist, als im Mietvertrag angegeben wurde. Muss die Mietkaution jetzt angepasst werden?

Ja, und nicht nur das: Ist eine Mietwohnung um mehr als 10% kleiner, als im Mietvertrag angegeben wurde, reduziert sich die geschuldete Miete entsprechend. Damit übersteigt auch die gezahlte Mietkaution in Höhe von 3 Nettokaltmieten das gesetzliche Höchstmaß.

Folglich darf der Mieter eine Reduzierung der Kautionshöhe auf die wegen der Flächenabweichung jetzt zu zahlende geminderte Miete verlangen (BGH, Urteil v. 20.07.05, Az. VIII ZR 347/04).

5. Ich kann meinem Mieter – einem Studenten – wegen Zahlungsverzugs fristlos kündigen. Nun haben mir die Eltern des Mieters angeboten, eine weitere Mietsicherheit zu leisten, wenn ich von der Kündigung absehe. Der Mieter hat aber schon eine Kautionshöhe von 2 Mieten gezahlt. Heißt das nun, dass nur eine weitere Miete als zusätzliche Sicherheit vereinbart werden könnte?

Nein, diese gesetzliche Höchstgrenze gilt nicht für eine „Rettungsbürgschaft“, also für Sicherheitsleistungen Dritter zur Abwendung einer Kündigung (BGH, Urteil v. 10.04.13, Az. VIII ZR 379/12).

6. Mein Mieter behauptet, ich müsse die Kautionshöhe auf einem gesonderten Sparbuch anlegen. Stimmt das?

Das stimmt. Oftmals wird eine „Bar-Kautionshöhe“ im Mietvertrag vereinbart, das heißt, der Mieter händigt Ihnen die Kautionshöhe selbst aus oder überweist sie auf Ihr Konto. In jedem Fall sind Sie verpflichtet, die Kautionshöhe getrennt von Ihrem eigenen Vermögen anzulegen (§ 551 Abs. 3 BGB). Üblicherweise geschieht dies auf einem gesonderten Sparbuch.

7. Muss ich meinem Mieter auf Verlangen Auskunft über den Stand seines Kautionskontos geben?

Ja, eine solche Auskunft darf der Mieter jederzeit von Ihnen verlangen. Bis zu dieser Auskunft hat er ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der Mietsicherheit.

8. Der gehbehinderte Mieter meiner Erdgeschosswohnung wünscht den Einbau einer Rampe, für deren Kosten er selbst aufkommen will. Auch hat er mir die Zahlung einer Sicherheit für den Rückbau der Rampe angeboten. Gilt auch hier die gesetzliche Begrenzung auf 3 Nettokaltmieten?

Nein. Eine Kautionshöhe für den Rückbau von Einbauten behinderter Mieter können Sie als Vermieter zusätzlich zur „normalen“ Mietkaution verlangen (§ 554a Abs. 2 BGB). Deren Höhe bemisst sich allein nach den voraussichtlichen konkreten Rückbaukosten.

9. Mein Mieter arbeitet als Hausmeister für mich. Wegen einer Beschädigung habe ich gegen ihn einen Schadenersatzanspruch. Darf ich hierzu auf die Mietkaution zurückgreifen?

Nein, das dürfen Sie nicht. Denn die Mietkaution ist zweckgebunden und darf nur für Forderungen aus dem Mietverhältnis verwendet werden, für die sie vom Mieter gezahlt worden ist (BGH, Urteil v. 11.07.12, Az. VIII ZR 36/12). Für Schadenersatzforderungen aus einem Arbeitsvertrag dürfen Sie die Mietkaution daher ebenso wenig verwenden wie für Forderungen aus einem früheren bzw. anderen Mietverhältnis.

10. Mein Mieter muss nach unserem Mietvertrag für Kleinreparaturen zahlen. Obwohl eine solche kürzlich erforderlich war, weigert er sich, deren Kosten zu erstatten. Er meint, für die Reparatur nicht verantwortlich zu sein. Kann ich meine Forderung gegen ihn kurzerhand mit der Kautionshöhe aufrechnen?

Nein, das geht nicht. Zwar betrifft die Forderung das Mietverhältnis, für die die Kautionshöhe gezahlt wurde (siehe Frage zuvor). Allerdings dürfen Sie im laufenden Mietverhältnis die Kautionshöhe nicht wegen solcher Forderungen verwenden, die vom Mieter bestritten sind. Dies ist während der Mietzeit nur wegen Forderungen unstrittiger Ansprüche möglich (BGH, Urteil v.

07.05.14, Az. VIII ZR 234/13). Ist das Mietverhältnis aber beendet, dürfen Sie dann auch wegen streitiger Forderungen (das ist dann der Regelfall) die Kautionsverrechnung.

11. *Mein Mieter hat im Laufe des nun beendeten Mietverhältnisses seine Kautionsverrechnung nicht bezahlt. Bei Mietende habe ich einen großen Renovierungsbedarf festgestellt. Ich befürchte, dass mein Mieter seiner Renovierungsverpflichtung nicht nachkommen wird. Kann ich die Mietkaution jetzt noch von ihm einklagen?*

Ja, das können Sie. Haben Sie weiterhin Sicherungsbedarf, etwa wegen noch zu erwartender Betriebskostennachzahlungen oder nicht vorgenommener Schönheitsreparaturen, dürfen Sie trotz Mietendes noch die vereinbarte Mietkaution einklagen – wenn nicht schon Verjährung eingetreten ist (dazu sogleich).

12. *Der Mieter ist seiner Pflicht zur Zahlung der Mietkaution nicht nachgekommen – wann ist mein Anspruch darauf verjährt?*

Ihr Anspruch unterliegt der 3-jährigen Regelverjährung. Dabei beginnt die Verjährung am 31.12. des Jahres, in dem der Mieter die Kautionszahlung nicht leisten muss – also nicht, wie oft falsch zu lesen ist, mit Mietende.

13. *Mein Mieter hat die vereinbarte Kautionszahlung, jedoch mit 3-monatiger Verspätung. Kann ich von ihm Verzugszinsen verlangen?*

Sie dürfen die Zinsen von Ihrem Mieter fordern, die bei rechtzeitiger Zahlung auf dem Kautionsanlegerkonto gutgeschrieben worden wären. Diese Zinsen stehen aber nicht Ihnen zu, sondern sie erhöhen die Mietsicherheit.

14. *Der Mietvertrag mit meinem Wohnungsmieter ist aus dem Jahr 1980. Darin ist vereinbart, dass die Kautionszahlung nicht verzinst werden muss. Ist das rechtens?*

Grundsätzlich ist jede Mietsicherheit zu verzinsen, doch es gibt 2 Ausnahmen: Sie müssen die Kautionszahlung nicht verzinsen, wenn Sie Wohnraum in einem Jugend- oder Studentenwohnheim vermieten. Zum anderen durfte – wie in Ihrem Fall – vor dem

01.01.1983 die Verzinsungspflicht im Mietvertrag ausgeschlossen werden.

15. *Mein Mieter hat den Mietvertrag gekündigt und seine Mietkaution zurückgefordert. Gibt es eine Frist, innerhalb derer ihm die Mietkaution ausbezahlt werden muss?*

Nein, eine feste Frist gibt es nicht. Es gilt: Solange Sie noch Forderungen gegen Ihren Mieter haben, brauchen Sie die Kautionszahlung Ihrem Mieter nicht freizugeben. Allerdings nur in Höhe der Forderung: Erwarten Sie nach der Betriebskostenabrechnung etwa eine Nachforderung gegen Ihren Mieter in Höhe der hälftigen Mietkaution, müssen Sie ihm den anderen Teil der Kautionszahlung bereits vorher auszahlen (BGH, Urteil v. 18.01.06, Az. VIII ZR 71/05).

16. *Mein Mieter ist kürzlich verstorben, das Mietverhältnis wurde mit seiner Ehefrau kraft Gesetzes fortgesetzt. Der verstorbene Mieter hatte seinerzeit eine Mietkaution nicht entrichtet. Kann ich die jetzt von meiner neuen Mieterin verlangen?*

Ja, dieses Recht räumt Ihnen § 563b Abs. 3 BGB ausdrücklich ein.

17. *Mein Mieter hat den Mietvertrag durch eine Kündigung beendet. Dabei hat er mir gleich angekündigt, er werde bis zum Ablauf der Kündigungsfrist keine Miete mehr zahlen und insofern seine Kautionszahlung „abwohnen“. Darf er das?*

Nein. Es handelt sich hierbei um eine verbreitete Unsitte unter Mietern, die inakzeptabel ist. Die Kautionszahlung dient allein dazu, Ihre Forderungen aus dem Mietvertrag zu sichern. Meist handelt es sich dabei um Forderungen, die erst nach Mietende entstehen oder feststehen. Lassen Sie es deshalb nicht zu, dass Ihr Mieter seine Kautionszahlung „abwohnt“, Ihre Forderungen sind sonst nicht mehr gesichert.

18. *Mein Mietvertrag ist auf ein Jahr befristet. Muss ich die Kautionszahlung trotzdem verzinsen?*

Ja, auch wenn das Mietverhältnis nur von kurzer Dauer ist, müssen Sie die Mietsicherheit des Mieters verzinsen. Nur wenn es sich um die Vermietung von Wohnraum handelt, der

Teil eines Studenten- oder sonstigen Wohnheims ist, sind Sie von der Verzinsungspflicht befreit.

19. *Reicht es, wenn ich die Bar-Kautionszahlung meines Mieters sicher verwahre, etwa in einem Bankschließfach?*

Nein, das ist nicht ausreichend. Gemäß § 551 Abs. 3 BGB haben Sie die Kautionszahlung zu verzinsen, und zwar zu dem Zinssatz, der für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist üblich ist. Anderenfalls könnte der Mieter die entgangenen Zinsen als Schadenersatz von Ihnen verlangen.

20. *Vor etwa 2 Jahren zahlte mein Mieter für einen Monat seine Miete nicht. Ich habe damals diese offene Miete mit Einverständnis des Mieters mit seiner Kautionszahlung verrechnet. Kann ich von ihm nun verlangen, dass er die Kautionszahlung wieder auf die vereinbarten 3 Nettokaltmieten „auffüllt“?*

Ja, zu Recht. Allerdings nur dann, wenn der Mieter, wie in Ihrem Fall, mit der Verrechnung der Kautionszahlung einverstanden war. Verrechnen Sie mit einer Forderung, die vom Mieter nicht akzeptiert wird, haben Sie diese Möglichkeit nicht.

21. *Nach dem Mietvertrag hat der Mieter eine Kostenpauschale von 15 € für das Anlegen und Auflösung des Kautionsanlegers zu zahlen. Der Mieter meint, die Klausel ist unwirksam. Hat er Recht?*

Ja, Ihr Mieter hat Recht, eine solche Klausel ist unwirksam.

22. *Mein Mieter hat die erste Rate der Mietkaution gezahlt. Weitere Raten will er erst zahlen, nachdem ich ihm nachgewiesen habe, dass ich die Kautionszahlung auf einem extra Sparbuch angelegt habe. Ist mein Mieter hierzu berechtigt?*

Ja, Ihr Mieter kann von Ihnen Auskunft darüber verlangen, ob Sie die Kautionszahlung auf einem insolvenzfesten Konto angelegt haben. Dies umfasst die Angabe des Kreditinstituts, die Kontonummer sowie die vereinbarte Kündigungsfrist. Erhält der Mieter auf seine Anfrage hierzu keine Auskunft, darf er die weiteren Raten zurückbehalten (BGH, Beschluss v. 09.06.15, Az. VIII ZR 324/14).