

## **Mietsicherheit/Kaution**

Zur Sicherung des Vermieters bei Wohnraum-Neuvermietungen wird vom Mieter regelmäßig eine Mietkaution verlangt. Voraussetzung hierfür ist, dass die Parteien eine - wirksame - vertragliche Vereinbarung getroffen haben.

Die vom Mieter bei Mietvertragsbeginn zu leistende Mietkaution darf drei Monatsmieten nicht übersteigen; die als Pauschale bzw. Vorauszahlung ausgewiesenen Nebenkosten bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt. Wird daneben zusätzlich beispielsweise die Gestellung einer Bürgschaft vereinbart, ist die Abrede unwirksam, sobald Bürgschaft und Barkaution über drei Monatsmieten hinaus gehen. Entsprechendes gilt bei einer Mietbürgschaft, die die Begrenzung auf die dreifache Monatsmiete nicht aufweist.

Das Gesetz gestattet im Übrigen dem Mieter, die Kaution in drei Monatsraten zu leisten.

### **Art der Sicherheitsleistung**

Die Art der Sicherheitsleistung können die Vertragsparteien grundsätzlich frei vereinbaren. Die gängigsten Arten sind die Barkaution -bei der der Vermieter den Geldbetrag überwiesen oder bar ausgezahlt bekommt- oder die Stellung eines Bürgen, bei der ein Dritter (z. B. eine Bank) für den Mieter für die zu leistende Mietsicherheit bürgt. Möglich ist auch, die Sicherheit in Form eines Sparbuches bzw. mündelsicheren Wertpapiers, wie z. B. Bundesschatzbriefe, Anleihen und Obligationen des Bundes, der Länder sowie der Städte und Gemeinden, aber auch Pfandbriefe, beizubringen. Zudem können die Vertragsparteien seit Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes (01.09.2001) auch eine andere Anlageform vereinbaren. In Betracht kommen beispielsweise Anlagen wie Aktien und festverzinsliche Wertpapiere, die mit einem Kapitalmarktrisiko verbunden sind. Realisiert sich der Gewinn allerdings nicht, von dem die Parteien ausgegangen sind oder tritt sogar ein Vermögensverlust ein, so kann der Mieter grundsätzlich weder das eingesetzte Kapital noch eine Mindestverzinsung zurückverlangen.

Insoweit riskiert aber auch der Vermieter, dass sich die Sicherheit verringert bzw. er dieser gegebenenfalls ganz verlustig geht, so dass vor dieser Anlageform nur gewarnt werden kann.

Wichtig ist ferner die Verzinsungspflicht des Vermieters, der die ihm überlassene Kaution bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anlegen muss. Die Erträge stehen allein dem Mieter zu, dies auch dann, wenn ein höherer als üblicher Zinssatz bei Sparbüchern erzielt wird.

### **Wichtig:**

Die Kaution ist getrennt vom Vermögen des Vermieters anzulegen, um den Mieter davor zu schützen, seinen Anspruch auf Rückzahlung der Kaution einschließlich Zinsen bei Vermögensverfall des Vermieters zu verlieren. Zum Nachteil des Mieters hiervon abweichende Vereinbarungen sind nach dem Gesetz unwirksam.

### **Inanspruchnahme der Kaution**

Die Inanspruchnahme der Kaution während der Mietzeit ist nur wegen unstreitiger, rechtskräftig festgestellter oder offensichtlich begründeter Forderungen zulässig. Der Mieter kann die Rückzahlung der Mietsicherheit nicht unmittelbar nach Rückgabe seiner Wohnung verlangen. Die Rechtsprechung billigt dem Vermieter hier eine Abrechnungsfrist zu, die bis zu sechs Monate betragen kann, je nach Art und Umfang möglicher Ansprüche des Vermieters. In der Praxis fertigt dieser in der Regel eine Gesamtabrechnung, in die beispielsweise noch rückständige Mieten, etwaige Nachzahlungsbeträge aus Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnungen und/oder ein angemessener Einbehalt für noch zu erwartende Nachzahlungsbeträge aus Nebenkostenabrechnungen oder Schadensersatzansprüche wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen eingestellt und mit der Kaution zuzüglich der zwischenzeitlich aufgelaufenen Zinsen verrechnet werden können.

Der Mieter muss seinerseits dann überprüfen, ob die vom Vermieter der Kaution gegenübergestellten Gegenansprüche zu Recht bestehen. Bestehen Zweifel, können sich Mieter an die Hamburger Mietervereine wenden oder sich anwaltlich beraten lassen.

### **Eigentümerwechsel**

Eine einschneidende Änderung hat das Mietrechtsreformgesetz bei einem Eigentümerwechsel gebracht. Danach haftet nunmehr der Erwerber der Wohnung auf Rückzahlung der Mietsicherheit unabhängig von der Frage, ob er die Kautions tatsächlich erhalten hat oder nicht. Gelingt es allerdings dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht, die Kautions vom Erwerber zurückzuverlangen (beispielsweise wegen Vermögensverfall des Vermieters), so ist der alte Eigentümer weiterhin zur Rückzahlung verpflichtet. Nach der früheren Rechtslage war der Erwerber nur dann verpflichtet, die Kautions an den Mieter bei Mietende auszukehren, wenn er diese vom Veräußerer auch tatsächlich erhalten oder er sich diesem gegenüber zur Herausgabe verpflichtet hatte. Um daher das Risiko einer Inanspruchnahme des Veräußerers trotz Aushändigung der Kautions an den Erwerber zu vermeiden, sollte dieser bei der Übertragung des Mietobjektes darauf achten, dass seine Rechte im notariellen Kaufvertrag gesichert werden. Wie dies genau zu geschehen hat, ist derzeit in der Rechtsprechung noch nicht abschließend geklärt.

Dem Vermieter ist daher anzuraten, im Falle des Verkaufs und der damit erforderlichen Aushändigung der Mietsicherheit an den Erwerber sich die ausdrückliche - schriftliche - Zustimmung des Mieters zur Enthftung einzuholen.