

MIETER/INNEN-SCHUTZVEREIN MÜNSTER UND UMGEBUNG E.V.

ACHTERMANNSTRAßE 10

48143 MÜNSTER

TEL.: 02 51 / 51 17 59

FAX: 02 51 / 51 17 58

MSV@MUENSTER.DE WWW.MIETERSCHUTZVEREIN-MUENSTER.DE



MIETKAUTION

Viele Mieter müssen sich vertraglich verpflichten, bei Einzug eine Kautionszahlung 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 Mietkaution verpflichten (müssen).

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

Unabhängig davon, was im Mietvertrag steht, sind Mieter dazu berechtigt, die Kautionszahlung 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.

Vermieter müssen die Kautionszahlung 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 Kautionszahlung marktüblich zu verzinsen und bei Rückzahlung sämtliche angefallenen Zinsen und Zinseszinsen ebenfalls an die Mieter auszusahlen.

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 Mieterhöhungsverlangen zu. Allerdings kann man Vermieter nicht zu dieser Anlageform zwingen.

Vermieter können die Kautionszahlung in Anspruch nehmen, wenn die Mieter ihre mietvertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllen. Werden z.B. fällige Mietzahlungen nicht geleistet, so können Vermieter diese entweder einklagen oder sich aus der Kautionszahlung bedienen. In diesem Fall sind die Mieter verpflichtet, die Kautionszahlung wieder aufzufüllen. Nach Auszug der Mieter können Vermieter eventuell weitere Forderungen von der Kautionszahlung 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 Kautionszahlung einklagen. Fordern kann man allerdings sofort.

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

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

Haben Mieter eine Kautionsrückzahlung 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 Kautionsrückzahlung 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 Kautionsrückzahlung vom Vermieter auch erhalten hat oder nicht.

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, die dem Laien unwichtig erscheinen mögen, aber juristisch bedeutsam sind. Gerichte urteilen verschieden. Wenden Sie sich deshalb an uns bzw. an Ihren örtlich zuständigen Mieterverein, bevor Sie irgendwelche Risiken eingehen!

Stand: April 2006

MIETER/INNEN-SCHUTZVEREIN MÜNSTER UND UMGEBUNG E.V.
ACHTERMANNSTRASSE 10 ~ 48143 MÜNSTER ~ TEL.: 02 51 / 51 17 59 ~ FAX: 02 51 / 51 17 58

MSV@MUENSTER.DE ~ WWW.MIETERSCHUTZVEREIN-MUENSTER.DE

ÖFFNUNGSZEITEN: MONTAG-DONNERSTAG: 8:30 UHR-13:00 UHR UND 14:00-18:00 UHR. FREITAG 9:00-12:00 UHR.

Persönliche Beratung für Mitglieder des Vereins nach Terminvereinbarung.
Beitrittsunterlagen senden wir Ihnen gerne zu. Rufen Sie uns doch einfach an!