



Informationen zur Mietrechtsreform: Mietkaution

Ab dem 1. September 2001 gilt ein neues Mietrecht. Zum Thema „Mietkaution“ müssen Sie dann Folgendes beachten:

1. Höhe und Zahlung der Kauti

Bei der Vermietung von Wohnraum darf die Kauti höchstens das Dreifache der Monatsmiete betragen. Hierbei bleiben Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, unberücksichtigt. Bei einer getrennten Umlage der Nebenkosten wird die Höhe der Kauti auf der Basis der Nettomiete berechnet. Bei einer Bruttomiete ist der Nebenkostenanteil nicht herauszurechnen. Wird die Kauti als Geldsumme gezahlt, so ist der Mieter zur Ratenzahlungen berechtigt. Er darf die Kauti in drei gleichen monatlichen Teilleistungen entrichten. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietvertrages zu erbringen.

Zur Leistung einer vereinbarten Kauti kann der Mieter unter Umständen auch noch nach Beendigung des Mietvertrages verpflichtet sein. Dies gilt nur dann nicht, wenn dem Vermieter gegen den Mieter offensichtlich keine Zahlungsansprüche aus dem beendeten Mietvertrag mehr zustehen.

2. Anlage der Kauti

Die als Geldbetrag geleistete Kauti hat der Vermieter getrennt von seinem Vermögen bei einer öffentlichen Sparkasse oder bei einer Bank (Kreditinstitut) anzulegen. Vertraglich können die Parteien aber auch eine andere Anlageform vereinbaren. Aus der Notwendigkeit der getrennten Anlage vom Vermögen des Vermieters ergibt sich, dass die Anlage in Form eines treuhänderischen Sonderkontos zu erfolgen hat. Auf diese Weise soll ein Zugriff von Gläubigern des Vermieters im Wege der Einzelzwangsvollstreckung oder des Konkurses vermieden werden.

4. Verzinsung der Kauti

Die Anlage der Kauti hat zu dem für Sparanlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz zu erfolgen. Der Mieter kann also vom Vermieter nicht die Anlage in einer Weise verlangen, die einen überdurchschnittlich hohen Zinsertrag bringt.

Durch diese Regelung wird einerseits dem Bedürfnis der Verzinsung des dem Vermieter zur Verfügung gestellten Geldbetrags Rechnung getragen und andererseits der Notwendigkeit entsprochen, dass die Geldsumme jederzeit verfügbar ist. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen gleichzeitig die Sicherheit des Vermieters.

Das Gesetz bestimmt ausdrücklich, dass eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam ist. Somit ist insbesondere der Ausschluss der Verzinsung nicht zulässig. Nur bei Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheimes ist, besteht keine Pflicht, die Kauti zu verzinsen.

4. Verzinsung der Kauti bei Altverträgen

Nach der im Gesetz enthaltenen Überleitungsregelung besteht die Verzinsungspflicht auch bei Mietverträgen über Wohnraum, die vor dem In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen am 1. Januar 1983 ab-

geschlossen worden ist. Dies gilt nur dann nicht, wenn die Mietvertragsparteien einen Ausschluss der Verzinsung vertraglich vereinbart haben.

Für die Altverträge stellt die gesetzliche Bestimmung allerdings eine Übergangsregelung für die Zukunft dar. Hinsichtlich der Zeit vor dem 1. Januar 1983 besteht nämlich bei derartigen Mietverträgen, in denen keine Verzinsungspflicht enthalten ist, für den Vermieter die Verpflichtung, die Kautionszinsen zu verzinsen, schon aufgrund eines Rechtsentscheids des Bundesgerichtshofes.

5. Rückzahlung der Kautionszinsen und Auszahlung der Zinsen

Der Mieter kann während der Laufzeit des Mietvertrags vom Vermieter die Auszahlung der Zinsen nicht verlangen. Das dadurch bedingte Anwachsen der Sicherheit trägt insbesondere der Geldentwertung Rechnung.

Die aus der Kautionszinsen gezogenen Zinsen sind erst nach Beendigung des Mietvertrags zusammen mit der Kautionszinsen an den Mieter herauszugeben. Dem Vermieter steht jedoch nach Vertragsende eine angemessene Frist zu, innerhalb der er zu entscheiden hat, ob und in welcher Weise er die Kautionszinsen zur Befriedigung seiner Ansprüche benötigt. Wie lange die Frist ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Es können nur ausnahmsweise mehr als sechs Monate sein.

6. Kautionszinsen bei Eigentümerwechsel

Findet ein Eigentümerwechsel statt, so ist der Veräußerer des Mietgrundstücks dem Erwerber zur Herausgabe der an den Vermieter geleisteten Kautionszinsen verpflichtet. Dies bedeutet, dass jetzt der neue Vermieter bei Beendigung des Mietvertrags dem Mieter gegenüber zur Auszahlung der Kautionszinsen und der Zinsen verpflichtet ist.

Wegen des treuhänderischen Charakters der Kautionszinsen wird es nicht als zulässig angesehen, dass der Veräußerer des Mietgrundstücks gegen den Anspruch des Erwerbers auf Auszahlung der Kautionszinsen mit einer ihm zustehenden Forderung aufrechnet.

Kann der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die Kautionszinsen vom Erwerber nicht erlangen, so ist Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet.

7. Serviceleistungen

Mit diesem Flugblatt kann nur ein Überblick über die Fragen der Kautionszinsen gegeben werden. Eine erschöpfende Darstellung ist schon aus Raumgründen nicht möglich. Aus diesem Grunde sollten Sie die eingehende Beratung durch den örtlichen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein in Anspruch nehmen.

Nutzen Sie den Service unserer Organisation!



Haus & Grund[®]
Deutschland

verantwortlich: Haus & Grund Deutschland – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. • Mohrenstraße 33 • 10117 Berlin • Postfach 08 01 64 • 10001 Berlin • Telefon (030) 2 02 16-0 • Telefax (030) 2 02 16-555 • E-Mail: zv@haus-und-grund.net • Internet: <http://www.haus-und-grund.net> (Ma. 12/03)