

Mietkaution: Diese 20 Antworten auf die wichtigsten Fragen zur Mietkaution in der Praxis geben Ihnen Sicherheit

Rund um die Mietkaution wird besonders viel und erbittert gestritten, vor allem bei Mietende. 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 die 20 wichtigsten Fragen aus der Praxis.

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

Nach dem Gesetz dürfen Sie höchstens die 3-fache Monatsmiete ohne Betriebskosten als Mietsicherheit im Wohnungsmietvertrag vereinbaren (§ 551 Abs. 1 BGB). Für Gewerberäume gilt diese Grenze nicht.

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

Ja, dieses Recht haben Sie gemäß § 569 Abs. 3 BGB. Sie dürfen eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs auch mit Rückständen aus einer geschuldeten, aber nicht gezahlten Mietkaution begründen, wenn der Gesamtrückstand die dafür erforderliche Höhe hat (siehe näher Seite 1).

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

Ist eine Mietwohnung um mehr als 10% kleiner, als im Mietvertrag angegeben wurde, reduziert sich die vom Mieter geschuldete Miete entsprechend. Damit übersteigt die gezahlte Mietkaution in Höhe von 3 Nettokaltmieten das gesetzliche Höchstmaß. Folglich darf der Mieter eine Reduzierung der Kautions entsprechend der wegen der Flächenabweichung jetzt zu zahlenden, geminderten Miete verlangen (BGH, Urteil v. 20.07.05, Az. VIII ZR 347/04).

4. 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 Kautions von 2 Mieten gezahlt. Heißt das nun, dass nur eine weitere Miete als zusätzliche Sicherheit verbucht 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).

5. Mein Mieter behauptet, er dürfe die Kautions in monatlichen Raten zahlen, obwohl unser Mietvertrag die Zahlung der gesamten Kautions bei Mietbeginn vorschreibt. Stimmt das?

Ja, das ist richtig. Nach dem Gesetz darf der Mieter die Kautions zu 3 gleichen monatlichen Raten beginnend mit der ersten Miete zahlen (§ 551 Abs. 2 BGB). Anderslautende Vereinbarungen sind unwirksam, führen aber nicht dazu, dass der Mieter von der Pflicht zur Zahlung einer Mietkaution insgesamt befreit ist (BGH, Urteil v. 30.06.04, Az. VIII ZR 243/03).

6. Mein Mieter arbeitet als Hausmeister für mich. Wegen einer Beschädigung habe ich gegen ihn einen Schadenersatzanspruch. Darf ich 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 das 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.

7. Mein Mieter muss nach unserem Mietvertrag für Kleinreparaturen zahlen. Obwohl eine solche kürzlich erforderlich war, weigert er sich, deren Kosten zu erstatten. Kann ich meine Forderung gegen ihn kurzerhand mit der Kautions aufrechnen?

Nein, das geht nicht. Zwar betrifft die Forderung das Mietverhältnis, für das die Kautions gezahlt wurde (siehe Frage zuvor). Allerdings dürfen Sie im laufenden Mietverhältnis die Kautions nicht wegen solcher Forderungen verwerten, die vom Mieter bestritten sind. Dies ist während der Mietzeit nur wegen Forderungen unstreitiger 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 Kautions verrechnen.

8. Mein Mieter hat im Laufe des nun beendeten Mietverhältnisses seine Kautions nicht bezahlt. Bei Mietende habe ich 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). Das ist auch sinnvoll, da Ihr Anspruch nach dem Mietvertrag zweifelsfrei begründet, Ihre Klage also erfolgreich ist.

9. Der Mieter ist seiner Pflicht zur Zahlung der Mietkaution nie 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 leisten müsste, also nicht, wie oft falsch zu lesen ist, mit Mietende.

Ist Ihre Anspruch noch nicht verjährt, dürfen Sie neben der Kautionszahlung darüber hinaus auch die Zinsen von Ihrem Mieter fordern, die bei rechtzeitiger Zahlung auf dem Kautionsanlagekonto gutgeschrieben worden wären. Diese Zinsen stehen aber nicht Ihnen zu, sondern sie erhöhen die Mietsicherheit.

10. *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. Für diese Prüfung haben Sie bis zu 6 Monate Zeit (BGH, Urteil v. 24.07.19, Az. VIII ZR 141/17). Ihr Vorteil: In Höhe einer aus der nächsten Betriebskostenabrechnung zu erwartenden Nachforderung dürfen Sie die Kautionszahlung einbehalten (BGH, Urteil v. 18.01.06, Az. VIII ZR 71/05).

11. *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, das darf er nicht (AG München, Urteil v. 07.04.16, Az. 432 C 1707/16). Lassen Sie deshalb nicht zu, dass Ihr Mieter seine Kautionszahlung „abwohnt“, Ihre Forderungen sind sonst nicht mehr gesichert.

12. *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.

13. *Mein Mieter behauptet, ich müsse die Kautionszahlung auf einem gesonderten Sparbuch anlegen. Stimmt das?*

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

14. *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.

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

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

16. *Mein Mieter möchte seine Kautionszahlung selbst auf einem Sparbuch anlegen. Darf er das?*

Ja, Ihr Mieter kann von Ihnen Auskunft darüber verlangen, ob Sie die Kautionszahlung entsprechend Ihrer gesetzlichen Pflicht 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 diese Auskunft nicht, darf er die weiteren Raten solange zurückbehalten (BGH, Urteil v. 12.10.10, Az. VIII ZR 98/10).

17. *Mein Mieter hat die 1. 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, das ist möglich. Allerdings nur, wenn Ihr Mieter die Kautionszahlung durch Bankbescheinigung an Sie verpfändet. Schließlich soll die Kautionszahlung ja Ihnen als Sicherheit dienen.

18. *Die Wohnung meines Mieters habe ich vor einigen Jahren gekauft. Vom Verkäufer habe ich damals keine Mietkaution erhalten. Nun hat der Mieter gekündigt und verlangt von mir die Auszahlung seiner Kautionszahlung. Darf er das?*

Ja, dieses Recht räumt § 566a BGB Ihrem Mieter ausdrücklich ein. Weigern Sie sich, kann der Mieter aber auch von seinem bisherigen Vermieter die Rückzahlung verlangen. Ihr Mieter hat also ein Wahlrecht, von wem er seine Kautionszahlung zurückfordert.

19. *Nach Mietende habe ich meinem Mieter die Kautionszahlung mit Zinsen erstattet, jedoch zu voreilig. Denn nun hat sich gezeigt, dass er Betriebskosten nachzahlen muss. Das hat er verweigert und erklärt, mit der Rückzahlung der Kautionszahlung sei für ihn alles erledigt. Hat er recht?*

Ja, leider sehen es die meisten Gerichte so wie Ihr Mieter: Zahlt ein Vermieter vorbehaltlos die Kautionszahlung zurück, bringt er damit zum Ausdruck, dass er keine Forderungen mehr aus dem Mietverhältnis hat. Umso wichtiger ist daher, dass Sie als Vermieter eine sorgfältige Prüfung vornehmen, ehe Sie Ihrem Mieter die Kautionszahlung erstatten: Haben Sie noch Forderungen, etwa wegen nicht gezahlter Mieten, einer Nutzungsentschädigung bei pflichtwidrig nicht erfolgter Räumung, Schäden, Schönheitsreparaturen, unberechtigter Mietminderung etc.?

20. *Mein Mieter verlangt eine verzinste Kautionszahlung zurück, die er pflichtwidrig jedoch gar nicht gezahlt hat. Was kann ich tun?*

Sie müssen nichts tun, sondern Ihr Mieter muss beweisen, dass er seinerzeit die behauptete Kautionszahlung auch wirklich entrichtet hat (etwa durch Bankbelege oder Quittung). Gelingt ihm dieser Beweis nicht, kann er von Ihnen auch nichts zurückfordern.