

Kaution

Wichtige Informationen
zur Kaution

Das Wichtigste in Kürze

Wohnraumversorgung

Wohngeld, Ausgleichsabgabe

Wohnraumerhaltung

Markt- und Mietpreisentwicklung

Nahezu alle Mieter müssen sich vor Einzug in eine neue Wohnung vertraglich verpflichten, dem Vermieter eine Kaution zu stellen.

Diese dient als Sicherheit für den Fall, dass der Mieter eines Tages seinen mietvertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt,

z.B. die Miete nicht zahlt, Schäden in der Wohnung verursacht oder vertraglich übernommene Schönheitsreparaturen nicht durchführt.

Bei *Sozialwohnungen* darf die Kaution nur der Sicherung des Vermieters wegen Schäden oder unterlassener Schönheitsreparaturen – nicht wegen nicht gezahlter Mieten oder Umlagennachforderungen – dienen.

Die Kaution ist in aller Regel ein Geldbetrag. Neben der heute in der Praxis häufigsten Form der Sicherheitsleistung als Barkaution kommen z. B. auch die Übergabe eines Sparbuchs (mit Sperrvermerk!) oder die Stellung eines Bürgen in Betracht. Entscheidend ist die zwischen den Vertragsparteien getroffene Abrede.

Höhe der Kaution

Seit dem 1.1.1983 ist die Höhe der Kaution durch gesetzliche Regelung (§ 551 BGB) auf maximal drei „Monatsmieten“ begrenzt.

Vorauszahlungen auf die Betriebskosten und Betriebskostenpauschalen dürfen *nicht* mit einbezogen werden.

Eine spätere Erhöhung der Kautionssumme kann der Vermieter auch dann nicht verlangen, wenn sich die Monatsmiete erhöht oder die an sich zulässige Kaution zu Beginn des Mietverhältnisses nicht in voller Höhe ausgeschöpft wurde. Hat dagegen der Mieter eine höhere Kaution geleistet, so kann er den die gesetzliche Höchstgrenze übersteigenden Betrag zurückfordern.

Fälligkeit der Kaution

Die Kaution ist frühestens zu Beginn des Mietverhältnisses (nicht etwa bereits bei Vertragsabschluss!) fällig. Besteht die Kautionsleistung in der Bereitstellung einer Geldsumme, so hat der Mieter – unabhängig von der vertraglichen Regelung – das Recht, die Kaution in drei gleichen monatlichen Teilleistungen zu erbringen (z.B. die erste Rate bei Mietbeginn, die zweite und dritte Rate im Monatsabstand). Vertragliche Vereinbarungen zugunsten des Mieters (z.B. Leistung der Kaution in sechs Monatsraten) sind selbstverständlich möglich.

Der Nachweis über die erbrachte Zahlung muss sorgfältig aufbewahrt werden. Auf der Quittung oder der Überweisung sollte vermerkt sein, wann welcher Betrag für welche Wohnung vom Mieter als Kaution geleistet wurde.

Anlage der Kaution

Ist die Kaution als Geldsumme zu stellen, besteht die gesetzliche Verpflichtung des Vermieters, den Kautionsbetrag bei einer öffentlichen Sparkasse oder Bank von seinem Vermögen getrennt anzulegen.

So soll sichergestellt werden, dass die Kaution bei Konkurs oder Zahlungsunfähigkeit des Vermieters nicht verloren ist.

Seit der Mietrechtsreform 2001 (§ 551 Abs. 3 Satz 2 BGB) haben die Vertragsparteien die Möglichkeit auch eine andere Anlageform für die Kaution zu vereinbaren (z. B. Aktien, Aktienfonds). Kommt es jedoch durch die gewählte Anlageform zu einem Verlust, so besteht die Gefahr, dass der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses keine oder nur noch eine reduzierte Kaution zurückerhält. Auch bei solchen Anlageformen hat der Vermieter die Kaution getrennt von seinem Vermögen zu verwalten; erwirtschaftete Erträge erhöhen den Kautionsbetrag.

Der Mieter ist berechtigt, vom Vermieter den Nachweis der ordnungsgemäßen Anlage der Kaution zu verlangen.

Verzinsung der (Bar-)Kaution

Seit dem 01.01.1983 ist der Vermieter gesetzlich verpflichtet, die Kaution zu verzinsen. Für Verträge, die ab diesem Zeitpunkt geschlossen wurden gilt:

Die Kaution muss verzinst werden – selbst wenn die Verzinsung im Vertrag ausdrücklich ausgeschlossen wurde – und zwar (mindestens) zu dem für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz. (Die einzige Ausnahme bilden dabei Zimmer in Studenten- oder Jugendwohnheimen: hier besteht keine gesetzliche Verzinsungspflicht.)

Erzielt der Vermieter mit der gewählten Anlageform höhere Zinsen (z. B. Festgeldkonto), so steht nach neuerer Rechtsprechung dem Mieter auch die Differenz zwischen dem Sparzinssatz für Anlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist und den tatsächlich erzielten Zinsen zu. Die Zinsen erhöhen den Kautionsbetrag; eine jährliche Auszahlung kann vom Vermieter nicht verlangt werden.

Bei Verträgen die vor dem 01.01.1983 geschlossen wurden, muss die Kaution ebenfalls verzinst werden, wenn die Verzinsung nicht ausdrücklich ausgeschlossen wurde.

Hierzu reicht eine formularvertragliche Vereinbarung (z.B. vorgedrucktes Vertragsformular) aus (BGH WuM 2009, 289).

Ansprüche des Vermieters

Im laufenden Mietverhältnis kann der Vermieter die Kaution in Anspruch nehmen, wenn der Mieter seine mietvertraglichen Pflichten nicht erfüllt. Ist der Mieter z.B. mit seinen Mietzahlungen im Rückstand, so kann der Vermieter diese entweder einlagen oder aber von der Kaution abziehen. In diesem Fall besteht eine Verpflichtung des Mieters, die Kaution auf Verlangen des Vermieters wieder bis zur vereinbarten Höhe aufzufüllen.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses kann der Vermieter berechnete Forderungen von der Kaution abziehen. Nach Auszug des Mieters steht ihm dabei eine angemessene Frist zu, innerhalb derer er mögliche Ansprüche gegen seinen Mieter prüfen darf. Die dafür zulässige Zeitspanne wird von den Gerichten unterschiedlich beurteilt: Sie richtet sich nach den besonderen Umständen und reicht in der Regel von ca. zwei bis ca. sechs Monaten, gegebenenfalls kann sie sogar mehr als sechs Monate betragen. Ist jedoch bereits nach Übergabe der Wohnung klar, dass keine Ansprüche mehr bestehen, so ist die Kaution sofort zurückzuzahlen.

Steht noch die Heizkosten- oder Betriebskostenabrechnung aus, so ist dies kein Grund für den Vermieter, die gesamte Kaution zurückzubehalten.

Insbesondere wenn der Mieter in der Vergangenheit Nachzahlungen leisten musste, kann ein entsprechender Teil der Kaution bis zum Ablauf der Abrechnungsfrist (12 Monate nach Beendigung des Abrechnungszeitraums) zurückgehalten werden; der übrige Betrag ist dem Mieter auszuführen.

ACHTUNG!

Ist der Mieter mit der Zahlung der Kaution in Höhe eines Betrages der zwei (Netto-) Monatsmieten entspricht in Verzug, berechtigt das den Vermieter ohne Abmahnung zur fristlosen Kündigung.

Ansprüche des Mieters

Die Kaution dient der Sicherheit des Vermieters. Mieter sind daher grundsätzlich nicht berechtigt, ihre Ansprüche auf Rückzahlung der Kaution mit fälligen Mietforderungen des Vermieters aufzurechnen (in dem z.B. drei Monate vor Ende der Mietzeit keine Miete mehr gezahlt wird).

Etwas Anderes kann u. U. dann gelten, wenn sich die Vermögensverhältnisse des Vermieters verschlechtern und der Mieter befürchten muss, seinen Rückzahlungsanspruch nicht mehr realisieren zu können. Hier sollte der Mieter jedoch unbedingt vorher Rechtsrat einholen.

Der Rückzahlungsanspruch des Mieters entsteht mit Vertragsende. Fällig wird der Anspruch indes erst nach Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist des Vermieters (s.o.). Lässt der Vermieter den Mieter nach dessen Auszug längere Zeit darüber im Unklaren, ob überhaupt noch Gegenansprüche bestehen, sollte er mit Fristsetzung (Datum!) aufgefordert werden, über die Kaution abzurechnen.

Kautionsrückzahlung bei Eigentümerwechsel

Wird das Haus/die Eigentumswohnung während der Mietzeit verkauft, tritt der Erwerber/neue Vermieter gem. § 566a BGB auch in die durch die Kautionszahlung begründeten Rechte und Pflichten ein.

Zahlt der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses die Kaution nicht zurück, haftet der *ursprüngliche* Eigentümer auf Rückzahlung und ist zur Erstattung der Kautionssicherheit verpflichtet.

Der Anspruch auf Abrechnung und Rückzahlung der Kaution ist zuerst an den aktuellen Eigentümer/ Vermieter zu richten und kann erst, wenn dieser die Abrechnung/Rückzahlung nicht vornimmt, dem ursprünglichen Eigentümer gegenüber geltend gemacht werden.

ACHTUNG!

War der Eigentumswechsel zugunsten des jetzigen Eigentümers bereits vor Inkrafttreten der Mietrechtsreform zum 1.9.2001 abgeschlossen, dann ist er nur dann verpflichtet, die Kaution auszuzahlen, wenn er diese Verpflichtung vom vorherigen Eigentümer übernommen oder aber die Kaution von diesem nachweislich erhalten hat.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

[Mietrechtliche Beratung](#)
[des Amtes für Wohnungswesen](#)

Wir beraten Ratsuchende, deren Nettoeinkommen 2.150 € zuzüglich 650 € für jede weitere zum Haushalt gehörende Person nicht übersteigt.

Sprechzeiten

nach telefonischer Terminvereinbarung
☎ 069 / 212 – 4 00 46

Servicetelefon Mietrechtsberatung

☎ 069 / 212 - 3 47 11 dienstags
+ freitags von 08:30 - 12:00 Uhr

Unsere Adresse

Adickesallee 67/69
60322 Frankfurt am Main

So erreichen Sie uns

RMV U 1,2,3,8, Bus 32.
Miquel-/Adickesallee / Polizeipräsidium

E-Mail

mietrechtliche.beratung@stadt-frankfurt.de

Internet www.wohnungsamt.frankfurt.de

Stand: 07/2019