

## Kaution

### Wichtige Informationen zur Kaution

#### Das Wichtigste in Kürze

**Nahezu alle Mieter müssen sich vor Einzug in eine neue Wohnung vertraglich verpflichten, dem Vermieter eine Kaution zu stellen. Diese dient Vermieter:innen als Sicherheit für den Fall, dass Mieter:innen eines Tages den mietvertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen.**

Beispiele sind: Die Miete wird nicht gezahlt, es werden Schäden in der Wohnung verursacht oder vertraglich übernommene Schönheitsreparaturen werden nicht durchgeführt.

Bei Sozialwohnungen darf die Kaution nur der Sicherung der Vermieter:innen wegen Schäden oder unterlassener Schönheitsreparaturen – nicht wegen nicht gezahlter Mieten oder Umlagen-Nachforderungen – 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 01.01.1983 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 können Vermieter:innen 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. Haben dagegen Mieter:innen eine höhere Kaution geleistet, so können sie 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 haben Mieter:innen – unabhängig von der vertraglichen Regelung – das Recht, die Kaution in drei gleichen monatlichen Teilleistungen zu

## Info

### Mietrechtliche Beratung

Terminvereinbarung:  
☎ 069 / 212 - 4 00 46

Servicetelefon:  
☎ 069 / 212 - 3 47 11  
Di + Fr 08:30–12 Uhr

✉ [mietrechtliche.beratung@stadt-frankfurt.de](mailto:mietrechtliche.beratung@stadt-frankfurt.de)  
🔗 [frankfurt.de/mietrechtliche-beratung](http://frankfurt.de/mietrechtliche-beratung)

📍 **Amt für Wohnungswesen**  
Adickesallee 67/69  
60322 Frankfurt am Main

🚊 U-Bahn 1/2/3/8  
🚌 Bus M32/64 Miquel-/  
Adickesallee/Polizeipräsidium

Version: 08.04.2024

erbringen (z. B. die erste Rate bei Mietbeginn, die zweite und dritte Rate im Monatsabstand).

Vertragliche Vereinbarungen zugunsten der Mieter:innen (z. B. Leistung der Kautionsleistung in sechs Monatsraten) sind selbstverständlich möglich.

**!** Der Nachweis über die erbrachte Zahlung muss sorgfältig aufbewahrt werden. Auf der Quittung/Überweisung sollte vermerkt sein, wann welcher Betrag für welche Wohnung von den Mieter:innen als Kautionsleistung geleistet wurde.

### Anlage der Kautionsleistung

Ist die Kautionsleistung als Geldsumme zu stellen, besteht die gesetzliche Verpflichtung der Vermieter:in, den Kautionsbetrag bei einer öffentlichen Sparkasse oder Bank von sonstigen Vermögen getrennt anzulegen.

So soll sichergestellt werden, dass die Kautionsleistung bei Konkurs oder Zahlungsunfähigkeit der Vermieter:in nicht verloren ist.

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

Mieter:innen sind berechtigt, von ihren Vermieter:innen den Nachweis der ordnungsgemäßen Anlage der Kautionsleistung zu verlangen.

### Verzinsung der (Bar-)Kautionsleistung

Seit dem 01.01.1983 sind Vermieter:innen gesetzlich verpflichtet, die Kautionsleistung zu verzinsen. Für Verträge, die ab diesem Zeitpunkt geschlossen wurden gilt:

Die Kautionsleistung 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.)

Erzielen Vermieter:innen mit der gewählten Anlageform höhere Zinsen (z. B. Festgeldkonto), so steht nach neuerer Rechtsprechung den Mieter:innen 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 Kautionsleistung 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 der Vermieter:innen

Im laufenden Mietverhältnis können Vermieter:innen die Kautionsleistung in Anspruch nehmen, wenn Mieter:innen die mietvertraglichen Pflichten nicht erfüllen. Sind Mieter:innen z. B. mit Mietzahlungen im Rückstand, so können Vermieter:innen diese entweder einklagen oder aber von der Kautionsleistung abziehen. In diesem Fall besteht eine Verpflichtung der Mieter:innen, die Kautionsleistung auf Verlangen der Vermieter:innen wieder bis zur vereinbarten Höhe aufzufüllen.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses kann die Vermietendenseite berechnete Forderungen von der Kautionsleistung abziehen. Nach Auszug der Mieter:innen steht ihnen dabei eine angemessene Frist zu, innerhalb derer sie mögliche Ansprüche gegen die Mieter:innen prüfen dürfen. 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 Kautionsleistung sofort zurückzuzahlen.

Steht noch die Heizkosten- oder Betriebskostenabrechnung aus, so ist dies kein Grund für Vermieter:innen, die gesamte Kautionsleistung zurückzubehalten.

Insbesondere wenn Mieter:innen in der Vergangenheit Nachzahlungen leisten mussten, kann ein entsprechender Teil der Kautions bis zum Ablauf der Abrechnungsfrist (12 Monate nach Beendigung des Abrechnungszeitraums) zurückgehalten werden; der übrige Betrag ist den Mieter:innen ausbezahlen.

! Sind Mieter:innen mit der Zahlung der Kautions in Höhe eines Betrages in Verzug, der zwei (Netto-) Monatsmieten entspricht, berechtigt das Vermieter:innen ohne Abmahnung zur fristlosen Kündigung.

### Ansprüche der Mieter:innen

Die Kautions dient der Sicherheit der Vermieter:innen. Mieter:innen sind daher grundsätzlich nicht berechtigt, ihre Ansprüche auf Rückzahlung der Kautions mit fälligen Mietforderungen der Vermieter:innen aufzurechnen (indem z. B. drei Monate vor Ende der Mietzeit keine Miete mehr gezahlt wird).

Etwas Anderes kann unter Umständen dann gelten, wenn sich die Vermögensverhältnisse der Vermieter:innen verschlechtern und Mieter:innen befürchten müssen, den Rückzahlungsanspruch nicht mehr realisieren zu können. Hier sollten Mieter:innen jedoch unbedingt vorher Rechtsrat einholen.

Der Rückzahlungsanspruch der Mieter:innen entstehen mit Vertragsende. Fällig wird der Anspruch indes erst nach Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist der Vermieter:innen (siehe oben). Lassen Vermieter:innen Mieter:innen nach Auszug längere Zeit darüber im Unklaren, ob überhaupt noch Gegenansprüche bestehen, sollten diese mit Fristsetzung (Datum!) aufgefordert werden, über die Kautions abzurechnen.

### Kautionsrückzahlung bei Eigentumswechsel

Wird das Haus oder die Eigentumswohnung während der Mietzeit verkauft, treten die Erwerber:innen/Vermieter:innen gemäß § 566a BGB auch in die durch die Kautionszahlung begründeten Rechte und Pflichten ein.

Zahlen Vermieter:innen nach Beendigung des Mietverhältnisses die Kautions nicht zurück, dann haften die ursprünglichen Eigentümer:innen auf Rückzahlung

und sind zur Erstattung der Kautions sicherheit verpflichtet.

**Der Anspruch auf Abrechnung und Rückzahlung der Kautions ist zuerst an die aktuellen Eigentümer:innen oder Vermieter:innen zu richten und kann erst, wenn diese die Abrechnung/Rückzahlung nicht vornehmen, den ursprünglichen Eigentümer:innen gegenüber geltend gemacht werden.**

! War der Eigentumswechsel zugunsten der jetzigen Eigentümer:innen bereits vor Inkrafttreten der Mietrechtsreform zum 01.09.2001 abgeschlossen, dann sind sie nur dann verpflichtet, die Kautions auszuzahlen, wenn sie diese Verpflichtung von vorherigen Eigentümer:innen übernommen oder aber die Kautions von diesem nachweislich erhalten haben.

Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Dafür sind wir da.

Ihr Amt für Wohnungswesen  
Mietrechtliche Beratung