

## Kaution

Eine Kaution ist eine Sicherheitsleistung. Das Wort Kaution kommt aus dem Lateinischen *cautio*, was „Sicherheit“, „Vorsicht“ bedeutet.

Die Kaution oder Mietkaution ist wie die Bürgschaft eine Sicherheitsleistung zugunsten des Vermieters für den Fall, daß der Mieter seinen mietvertraglichen Verpflichtungen, insbesondere der Mietzinszahlung, nicht nachkommt. Sie darf nur verlangt werden, wenn sie vertraglich vereinbart ist.

Ihre Höhe darf drei Monatsmieten, § 551 BGB nicht überschreiten. Verträge, die eine höhere Kaution vorsehen, sind auf die gesetzlich vorgesehene Höhe zu beschränken. Der Mieter muß keinesfalls mehr als die drei Monatsmieten leisten. Zuviel gezahlte Beträge darf er zurückfordern. Regelmäßig dient nur die Nettomiete als Grundlage, nicht auch die Nebenkosten. Ist die Wohnung zu einem festen Preis „warm“ vermietet, muss nach der Neuregelung des §551 BGB der geschätzte Kostenanteil aus der Warmmiete herausgerechnet werden.

Nach der ursprünglichen Absicht des Gesetzgebers und der vorherrschenden Meinung der Gerichte und der juristischen Literatur kommt es für die Höhe der Kaution nur auf die Höhe der vereinbarten Monatsmiete zu Anfang des Mietverhältnisses an. Vertragliche Vereinbarungen, wonach sich der Kautionsbetrag bei Mieterhöhung ebenfalls erhöhen soll, sind aber zulässig.

Der Vermieter ist auf Verlangen verpflichtet, dem Mieter Auskunft über Verbleib und gegenwärtige Höhe der Kaution, auch unter Belegvorlage, zu erteilen.

Der Mieter darf mit seinem Anspruch auf Rückzahlung der Kaution gegen etwaige Mietforderungen des Vermieters nicht aufrechnen, BGH WuM 72, 57.

### Zahlung der Barkaution

Erhält der Vermieter das Geld in bar, sollte der Mieter aus Beweisgründen eine Quittung darüber verlangen. Im Falle von Überweisungen oder Scheckhingabe läßt sich der Nachweis durch den - hoffentlich aufgehobenen - Kontoauszug führen.

Die Kaution ist geleistet, sobald der Vermieter das Geld erhalten hat. Im Fall der Übergabe ist dies dann der Fall, wenn der Vermieter das Geld in Händen hält, im Fall der Überweisung oder Scheckhingabe, wenn das Geld auf das vom Vermieter angegebene Konto eingetroffen, bzw. gutgeschrieben ist. Irrtümlich falsche Überweisungen gehen daher zu Lasten des Mieters.

Der Mieter ist berechtigt, die Kaution in drei gleichen, aufeinanderfolgenden Monatsraten zu bezahlen, § 551 BGB, beginnend mit Beginn des Mietverhältnisses. Entgegenstehende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters sind unwirksam.

In der Praxis wird der Vermieter den Mietvertrag aber oftmals erst dann unterschreiben, wenn der Mieter die Kaution „auf den Tisch“ legt.

### Anlage und Verzinsung der Kaution

Der Vermieter muß die Kaution bei einem Kreditinstitut getrennt von seinem übrigen Vermögen anlegen. Die Anlage und Verzinsung muß unverzüglich nach Erhalt des Geldes erfolgen, ansonsten kann sich der Vermieter wegen des eintretenden Zinsverlustes dem Mieter gegenüber schadensersatzpflichtig machen.



Die Kautions muß verzinslich angelegt werden und zwar mit dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz. Hierbei ist der Vermieter nicht verpflichtet, das Bankinstitut mit dem höchsten Zinssatz auszuwählen.

Ausnahme: Wird Wohnraum vermietet, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist, ist eine Verzinsung der Kautions nicht Pflicht.

Die erzielten Zinsen hat der Vermieter dem Kautionskonto des Mieters gutzuschreiben. Sie erhöhen die Sicherheit, § 551 BGB. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Auszahlung der Zinsen vor Ablauf des Mietverhältnisses.

Treffen Mieter und Vermieter gesonderte Vereinbarungen, etwa durch Vereinbarung einer höherverzinslichen Anlage, stehen die Zinsen dem Mieter zu. Dieser hat dann allerdings die im Regelfall längeren Kündigungsfristen oder höheren Risiken der Anlageform zu berücksichtigen.

Erzielt der Vermieter auf eigene Faust durch andere Anlageformen einen höheren Zinssatz als den für dreimonatig kündbare Spareinlagen, denn dieser ist ziemlich niedrig, soll er den übersteigenden Teil des Zinsertrags dann behalten dürfen, wenn sichergestellt ist, etwa durch Bankbürgschaft, daß der Mieter den gesetzlichen Mindestbetrag bei Beendigung des Mietverhältnisses erhält.

Die Kosten der Kontoführung sollen, wenn nichts besonderes vereinbart ist, zu Lasten des Mieters gehen. Dem widerspricht das LG München I (NZM 1998 S. 32) und andere Gerichte.

Stellungnahme: Mit der vertraglichen Verpflichtung zur Stellung einer Sicherheit kann nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, daß der Mieter auch die Kosten der Stellung zu übernehmen hat. Der Mieter wird zu einer Geldleistung verpflichtet und nicht zur Tragung weiterer damit zusammenhängender Kosten.

Der Vermieter hat das Recht, aber nicht die Pflicht, eine Sicherheit vom Mieter zu fordern. Verlangt er eine Sicherheit vom Mieter, so ist es interessengerecht wenn er die vergleichsweise geringen Kosten die mit der für ihn nur vorteilhaften Sicherheit einhergehen, auch trägt. Anders kann es sein, wenn der Mieter, was zulässig ist, ausdrücklich vertraglich auch zur Kostenübernahme verpflichtet wird.

Auffüllen der Kautions während des Mietverhältnisses.

Kommt der Mieter aus irgendeinem Grund mit der Mietzinszahlung oder anderen vertraglichen Leistungen oder Schadensersatzleistungen in Verzug, ist der Vermieter berechtigt, aber nicht verpflichtet, seinen Anspruch aus der Kautionssumme zu befriedigen. In diesem Fall hat der Mieter die Kautions wieder bis zur ursprünglichen Höhe aufzufüllen, BGH WM 72, 57. Siehe dazu auch § 240 BGB

Abrechnung, Rückzahlung der Barkautions

Der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautions entsteht frühestens dann, wenn der Mieter die Wohnung dem Vermieter übergeben hat. Im Regelfall ist dem Vermieter aber das Recht zuzugestehen, eventuell bestehende Gegenansprüche zu prüfen. Damit darf er sich aber nicht unendlich lange Zeit lassen. Er hat dafür Sorge zu tragen, daß alle nötigen und zumutbaren Maßnahmen getroffen werden, die die Prüfung seiner Ansprüche betreffen.

Der BGH hat in einem Rechtsentscheid, BGH NJW 1987, 2372, dazu Stellung genommen und dort eine pauschale Frist von einem oder mehreren Monaten abgelehnt.

Vielmehr sei auf den Einzelfall abzustellen. Sind also keine besonderen Probleme erkennbar, Nebenkosten abgerechnet und die Wohnung im ordnungsgemäßen Zustand zurückgegeben, ist die Kautionszahlung schnellstmöglich zurückzuzahlen.

Gerade bei einfach gelagerten Wohnraummietverhältnissen wird man aber annehmen können, daß diese Prüfung selten länger als drei Monate dauert.

Fristen in Formularverträgen, die eine Auszahlung der Kautionszahlung frühestens drei Monate nach Übergabe der Wohnung vorsehen, sollen zulässig sein. Dem ist dann zuzustimmen, wenn es sich um ein gewöhnliches, auf Dauer angelegtes Wohnraummietverhältnis handelt und nicht um ein von vorneherein sehr kurzfristiges, etwa ein monatiges Mietverhältnis von Studenten, der für die Zeit eines Sommerkurses an einer anderen Universität Wohnraum anmietet.

Hat der Vermieter alles Notwendige überprüft, hat er dem Mieter gegenüber abzurechnen. Dies gilt sowohl für die während der Anlagezeit erwirtschafteten Zinsen, als auch für die Kosten der Beseitigung eventueller Schäden an der Mietwohnung. Der Vermieter hat hierfür konkrete Belege vorzulegen. Eine Schätzung reicht nicht aus. Danach muß die Auszahlung unverzüglich erfolgen.

**Sicherheitseinbehalt durch Vermieter**

Ist eine vollständige Abrechnung nicht möglich, etwa weil eine Betriebskostenrechnung noch fehlt, ist der Vermieter grundsätzlich nicht berechtigt die ganze Kautionssumme zurückzuhalten wenn mit großer Sicherheit zu erwarten ist, daß nur ein geringer Betrag zur Nachforderung anstehen könnte und die Kautionssumme diesen Betrag bei weitem übersteigt.

Der Vermieter hat dann den übersteigenden Teil bereits an den Mieter auszuhändigen. Der Vermieter ist aber berechtigt, eine gewisse Sicherheitsreserve zurückzuhalten. Die Höhe des Betrags hängt von den konkreten Umständen ab.