

Mietkaution

Nahezu immer fordern Vermieter beim Abschluss eines Mietvertrages eine Mietkaution. Sie soll den Vermieter für den Fall absichern, dass der Mieter seine Pflichten aus dem Mietvertrag nicht ordnungsgemäß oder nicht vollständig erfüllt. Der Mieter muss eine Mietkaution aber nur zahlen, wenn dies bei Abschluss des Mietvertrages ausdrücklich vereinbart wird.

Nach dem Gesetz darf die Kautionshöchstens drei Monatsmieten hoch sein. Gemeint sind Kaltmieten, ohne die Vorauszahlungsbeträge für Betriebskosten. Der Mieter muss die Mietsicherheit nicht „auf einen Schlag“ zahlen. Er kann die Kautions in drei Raten zahlen. Die erste Rate bekommt der Vermieter dann zum Beginn des Mietverhältnisses, die beiden nächsten Raten in den Folgemonaten.

Die typische Form der Mietsicherheit ist die so genannte Barkautions. Hier bekommt der Vermieter den Kautionsbetrag bar ausgehändigt oder überwiesen. Er muss ihn dann auf einem Sonderkonto –getrennt von seinem übrigen Vermögen- „konkursfest“ anlegen. Daneben kann aber zwischen Mieter und Vermieter auch vereinbart werden, dass als Kautionsform das „verpfändete Sparbuch“ gewählt wird. Hier wird der Kautionsbetrag auf ein Konto und den Namen des Mieters angelegt. Dann verpfändet, d.h. übergibt der Mieter das Sparbuch an den Vermieter.

Die Mietkaution muss verzinst werden, die Zinsen stehen dem Mieter zu. Nach dem Gesetz muss zum Beispiel die Barkautions mindestens mit dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt werden. Legt der

Vermieter die Kautions höher verzinst an, stehen auch diese höheren Zinsen dem Mieter zu.

Kautionssumme und Zinsen müssen dem Mieter erst nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückgezahlt werden. Das kann sich u.a. wegen einer noch ausstehenden Nebenkostenabrechnung über einige Wochen oder gar Monate hinziehen. Denn grundsätzlich hat der Vermieter Zeit zu prüfen, ob er noch Ansprüche gegen den Mieter geltend machen kann.

Mieterbund Nordhessen e.V.
Königsplatz 59/ Eingang Poststr. 1, 34117 Kassel
Tel.: 0561 / 81 64 26 – 0, Fax-Nr.: 0561 / 81 64 26 –28
E-Mail:mieterbundnordhessen@t-online.de
www.mieterbund-nordhessen.de