

Ratgeber Mietkaution



Verbraucherrechte stärken

Inhalt und Satz
Deutscher Verbraucherschutzverein e.V.
1. Auflage, Potsdam, 29. Dezember 2022

Inhalt

1. Einleitung	1
2. Vertragsfreiheit	3
3. Gesetzliche Grenzen	4
3.1. Höhe der Sicherheitsleistung	5
3.2. Fälligkeit einer Geldleistung	7
3.3. Zahlungsarten.....	7
3.4. Anlage der Mietkaution.....	8
4. Überschreitung der gesetzlichen Grenzen	10
5. Rückgabe der Sicherheit	13
5.1. Prüffrist	13
5.2. Verrechenbare Ansprüche	14
5.3. Verjährung.....	15
6. Praktische Tipps	16
7. Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)	17

1. Einleitung

Beim Abschluss eines Mietvertrages ist die Vereinbarung einer Mietsicherheit allgemein üblich. Eine solche Mietsicherheit kann z.B. in der Hinterlegung eines Geldbetrages (Kauti- on) oder der Stellung eines Mietbürgen be- stehen.

Schon beim Beginn des Mietverhältnisses verstoßen Vermieter jedoch häufig gegen die gesetzlichen Vorschriften zum Schutz der Mieter, indem sie eine vereinbarte Kauti- on bereits beim Einzug des Mieters in gesamter Höhe fordern. Dies ist zwar rechtlich unzuläs- sig. Bei dem aktuell sehr angespannten



Wohnungsmarkt lassen sich die Mieter das aber meist aus Unwissenheit oder aus der Sorge gefallen, dass ihnen die Wohnung sonst gar nicht übergeben wird. Streit um die Kautionsrückzahlung entsteht in der Regel erst nach der Beendigung des Mietverhältnisses. Die Mieter wollen ihre Kautionsrückzahlung dann so schnell wie möglich zurückbekommen. Die Vermieter lassen sich aber häufig viel Zeit. Immer wieder zahlen Vermieter das Geld dann gar nicht oder nur teilweise zurück. Manchmal machen sie angebliche Ansprüche wegen einer Beschädigung der Mietsache gegen die Mieter geltend und rechnen mit dem Anspruch auf Kautionsrückzahlung auf. Manchmal wollen sie einfach eine Sicherheit behalten, bis die Betriebskosten abgerechnet sind, die dann aber nicht oder erst verspätet abgerechnet werden. Manchmal gerät die Kautionsrückzahlung bei den Vermietern aber auch einfach in Vergessenheit.

Grundsätzlich muss der Vermieter nach der Beendigung des Mietverhältnisses seine noch offenen Ansprüche prüfen und die Kautionsrückzahlung zahlen, soweit keine Ansprüche mehr bestehen. Leider bestimmt das Gesetz dafür keine konkreten Fristen. Die Rechtsprechung gewährt den Vermietern insoweit eine „angemessene“ Prüffrist. Über das Maß dessen, was angemessen ist, lässt sich freilich trefflich streiten.

Mit diesem Ratgeber wollen wir Sie über die gesetzlichen Rahmenbedingungen und die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze informieren und Sie dadurch in die Lage versetzen, sich über Streitfragen zu Ihrer Mietkaution selbst ein erstes Bild zu machen. Unser Ratgeber kann eine im Einzelfall erforderliche Rechtsberatung jedoch nicht er-



setzen. Gerade wenn es um viel Geld geht, zum Beispiel weil Ihnen der Vermieter die gesamte Mietkaution nicht zurückzahlen will, kann es sinnvoll sein, sich zusätzlich individuell beraten zu lassen.



In Zweifelsfällen kann es ratsam sein, sachkundige Hilfe durch eine Beratungsstelle oder einen Rechtsanwalt in Anspruch zu nehmen.

Die Ihnen hier vorliegende 1. Auflage unseres Ratgebers berücksichtigt die gesetzliche Entwicklung und Rechtsprechung bis zum 29. Dezember 2022.

2. Vertragsfreiheit

Grundsätzlich gilt, dass die Vereinbarung einer Mietsicherheit der Vertragsfreiheit der Parteien des Mietvertrages unterliegt. Der Vermieter hat keinen gesetzlichen Anspruch darauf, dass der Mieter beispielsweise eine Kautions hinterlegt oder einen Mietbürgen stellt. Einen solchen Anspruch hat der Vermieter nur, wenn das vertraglich mit dem Mieter vereinbart ist.

In den verbreiteten Formularmietverträgen, die Vermieter ihren Mietinteressenten meist vorlegen, findet man hierfür einen separaten Abschnitt, in dem geregelt ist, dass der Mieter zur Leistung einer Mietsicherheit bestimmter Art und Höhe verpflichtet sein soll. Mit der Unterschrift unter den Mietvertrag erklärt sich der Mieter mit der vom Vermieter vorgesehenen Mietsicherheit sowie allen anderen Bedingungen aus dem Mietvertrag einverstanden. Natürlich hat der Mieter auch die Möglichkeit, seine Zustimmung zu einem vom Vermieter vorgelegten Mietvertragsentwurf zu

verweigern und zu versuchen, z.B. eine für ihn günstigere Regelung über die Kautionsauszahlung auszuhandeln. Ob das im Einzelfall erfolgreich ist, wird aber von der Nachfrage nach der Wohnung abhängen. Hat der Vermieter genug andere Bewerber für die Wohnung, die bereit sind, seine Bedingungen zu akzeptieren, wird er sich auf Verhandlungen wahrscheinlich nicht einlassen und sich für einen anderen Bewerber entscheiden.

Tatsächlich wird in Deutschland auf dem freien Wohnungsmarkt kaum ein Mietvertrag abgeschlossen, bei dem keine Mietsicherheit vereinbart wird. Bei dem sehr angespannten Wohnungsmarkt hat der Mietinteressent bei Vertragsabschluss jedenfalls in den gefragten Wohngebieten kaum eine andere Wahl, als dem Verlangen des Vermieters nachzugeben.

3. Gesetzliche Grenzen

Zum Schutz des Mieters hat der Gesetzgeber in § 551 BGB jedoch einige Regelungen zur Begrenzung der Höhe von Mietsicherheiten, zur Fälligkeit und zur Anlageform getroffen, von denen durch Vertrag zum Nachteil des Mieters nicht wirksam abgewichen werden kann.



Über zum Nachteil des Mieters abweichende Klauseln müssen und sollten Sie vor Vertragsabschluss allerdings nicht mit dem Vermieter diskutieren. Unterschreiben Sie einfach und ziehen ein. Hinterher können Sie sich auf die Unwirksamkeit der Klausel berufen!

Die Vorschrift des § 551 BGB gilt jedoch nur für Mietverhältnisse über Wohnraum. Bei anderen Mietverhältnissen (z. B. über Gewerbe-

räume) können die Vertragsparteien auch bezüglich der Höhe und der Fälligkeit von Mietsicherheiten grundsätzlich beliebige Vereinbarungen treffen.

3.1. Höhe der Sicherheitsleistung

Vereinbaren die Mietparteien eine Mietsicherheit, darf sie gem. § 551 Abs. 1 BGB höchstens die dreifache Monatsmiete betragen. Bei der Höhe der Monatsmiete werden vom Mieter zu zahlende Betriebskosten nicht mitgerechnet. Gemeint ist also die sogenannte Kaltmiete.

Natürlich können die Mietparteien auch eine niedrigere Sicherheit vereinbaren. In der Praxis wird der Vermieter meistens aber die gesetzlichen Möglichkeiten ausschöpfen wollen und auf eine Sicherheit in Höhe von drei Monatsmieten bestehen.

Der Hinweis in § 551 Abs. 1 BGB, dass die Regelung über die Höhe der Kautions „vorbehaltenlich des Absatzes 3 Satz 4“ gilt, berechtigt den Vermieter nicht, unter bestimmten Bedingungen eine höhere Sicherheit zu verlangen. Er bedeutet nur, dass die Mietkaution zusammen mit den Zinsen, welche das angelegte Geld erwirtschaftet, höher als drei Monatsmieten sein darf. Der Mieter kann die Zinsen also nicht schon im Laufe des Mietverhältnisses unter Berufung auf § 551 Abs. 1 BGB herausfordern. Die Zinsen (vgl. Abschnitt 3.4, Seite 8) kann er erst nach Beendigung des Mietverhältnisses verlangen.

Die Begrenzung auf die dreifache Monatsmiete gilt für die Summe aller vereinbarten Sicherheitsleistungen. Wenn der Mieter zusätzlich zu einer Kautions z.B. noch einen Bürgen stellen soll, darf die Summe aus der Höhe der

Kautio und der Haftung des Bürgen die dreifache Monatsmiete nicht übersteigen. Beträgt schon die Kautio drei Monatsmieten, kann der Vermieter daneben keinen Bürgen mehr verlangen. Übersteigt die Summe drei Monatsmieten, liegt eine sogenannte Übersicherung vor.

Ausnahmsweise ist eine Mietbürgschaft neben einer Kautio trotz Übersicherung wirksam, wenn es sich um eine sogenannte Rettungsbürgschaft handelt. Diese wird vom Bürgen gestellt, um eine wegen Mietrückständen drohende Wohnungskündigung durch den Vermieter abzuwenden. Hierzu entschied der *Bundesgerichtshof* (BGH), dass der Bürge die Mietschulden des Mieters komplett übernehmen musste, obwohl der Höchstbetrag von drei Monatsmieten überschritten wurde.¹

Darüber hinaus soll eine Mietbürgschaft neben einer Kautio trotz Übersicherung auch dann wirksam sein, wenn der Bürge sie freiwillig eingegangen ist.² Freiwillig soll eine Bürgschaft dann sein, wenn der Bürge des Mieters sie dem Vermieter unaufgefordert als zusätzliche Sicherheit anbietet. Bei dieser Ausnahme kann im Einzelfall allerdings fraglich sein, ob wirklich von Freiwilligkeit auszugehen ist, wenn der Bürge die Bürgschaft zwar von sich aus anbietet, jedoch nur in der sicheren Annahme, dass der Vermieter den Mietvertrag andernfalls gar nicht abschließen würde.

¹ BGH, Urteil v. 10.04.2013, Az. VIII ZR 379/12.

² So z.B. LG Berlin, Urt. v. 01.09.2016, Az. 6 O 70/16.

3.2. Fälligkeit einer Geldleistung

Meist vereinbaren die Mietparteien eine Sicherheitsleistung in Form der Hinterlegung eines Geldbetrages, also einer Mietkaution. Der Mieter zahlt einen bestimmten Betrag an den Vermieter, den dieser für die Dauer des Mietverhältnisses aufbewahrt. Der Vermieter darf diese Kautionsrate jedoch – anders dies in der Praxis häufig geschieht – beim Einzug noch nicht in kompletter Höhe verlangen. Vielmehr ist der Mieter gem. § 551 Abs. 2 BGB berechtigt, die Summe in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu leisten. Nur die erste Teilzahlung ist schon zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.

Was bedeutet das nun praktisch?

Nehmen wir den häufigsten Fall, dass eine Kautionsrate von drei Monatskaltmieten vereinbart worden ist. Der Mietvertrag wird am 10.12.2022 abgeschlossen. Mietbeginn ist der 01.01.2023. Die Miete soll am ersten Tag eines jeden Monats gezahlt werden.

Die erste Kautionsrate ist dann am 01.01.2023, die zweite Kautionsrate am 01.02.2023 und die dritte am 01.03.2023 fällig.

3.3. Zahlungsarten

Häufig wird ausdrücklich vereinbart, dass der Mieter die Kautionsrate auf ein Konto des Vermieters überweisen soll. Grundsätzlich kann der Mieter die Kautionsraten aber auch als Bargeld an den Vermieter übergeben.

Eine Überweisung hat für den Mieter den entscheidenden Vorteil, dass er die Zahlung der



Kaution auch nach vielen Jahren noch rechtssicher beweisen kann. Auch auf wessen Konto das Geld geflossen ist, kann nachvollzogen werden. Selbst wenn der Mieter seine Kontoauszüge einmal verlieren sollte, kann er von seiner Bank noch viele Jahre lang Kopien anfordern.

Bei der Übergabe von Bargeld ist die Beweislage jedoch häufig unsicher. Zwar sollte Bargeld ohnehin nur gegen sofortige Aushändigung einer Quittung übergeben werden. Auch dies schützt den Mieter jedoch nicht immer vor späteren Beweisproblemen. Unsicher kann es z.B. werden, wenn das Bargeld nicht an den Vermieter persönlich, sondern z.B. an den Mitarbeiter einer Hausverwaltung übergeben wird. Quittiert dann nur der Mitarbeiter den Empfang des Geldes und ist dessen Name auf der Quittung womöglich nicht einmal lesbar, kann es später zu unerwarteten Schwierigkeiten kommen.



Wir raten daher dringend davon ab, die Kaution bar zu übergeben. Anders als bei der Höhe der Kaution, wo Mieter meist keinen Verhandlungsspielraum haben, wird sich ein seriöser Vermieter auf eine Zahlung per Überweisung in der Regel einlassen. Sprechen Sie den Vermieter daher schon vor der Unterzeichnung des Mietvertrages auf die Zahlungsart der Kaution an, wenn im Mietvertrag nicht ausdrücklich die Überweisung vorgesehen ist.

Wenn Sie doch Bargeld übergeben, sollten Sie auf einer vom Vermieter persönlich unterzeichneten Bestätigung bestehen.

3.4. Anlage der Mietkaution

Nach § 551 Abs. 1 BGB hat der Vermieter ei-

ne ihm als Mietsicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen, wenn die Parteien keine andere Anlageform vereinbart haben. In jedem Fall muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen. Die Erträge, in der Regel also die Anlagezinsen, stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Nur bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.

Nach der gesetzlichen Vorgabe muss der Vermieter das vom Mieter erhaltene Geld bei einem Kreditinstitut, also bei einer beliebigen Bank anlegen. Die Verpflichtung zur Anlage zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz soll dem Mieter einen etwas höheren Zinssatz sichern, als er durch die Anlage als Tagesgeld erzielbar wäre. Dabei hatte der Gesetzgeber noch die Anlage als heftgebundenes Sparbuch vor Augen, die heute allerdings als antiquiert gilt und von § 551 BGB auch nicht vorgegeben wird.

Wichtig ist, dass die Anlage getrennt vom Vermögen des Vermieters erfolgt. Der Vermieter darf das Geld nicht mit seinem Vermögen vermischen. Er darf das Geld auch nicht zu Hause aufbewahren. Dadurch soll einerseits erreicht werden, dass der Vermieter die Kautionsleistung nicht zweckwidrig zu eigenen Zwecken verwendet. Andererseits soll sichergestellt werden, dass die Kautionsleistung nicht dem Vollstreckungszugriff von Gläubigern des Vermieters unterfällt. Hierfür muss die Anlageform bei der Bank als Mietkautionskonto, Mietkautionsbuch oder auf ähnliche Weise als

Fremdkonto gekennzeichnet sein. Dafür bieten die Banken heutzutage verschiedene Anlageprodukte an, die vom Vermieter teils auch online verwaltet werden können.

Mit dem „üblichen Zinssatz“ ist der ganz normale marktübliche Zins gemeint, den eine Bank für ein solches Sparguthaben zahlt. Man spricht hier auch von der gesetzlichen Mindestverzinsung der Mietkaution. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Das bedeutet, dass die anfallenden Zinsen dem Kautionskonto gutgeschrieben werden. Der Mieter kann die Zinsen jedoch nicht herausverlangen, solange das Mietverhältnis fortbesteht.

Bei der gesetzlich vorgegebenen Anlageform steht die Sicherheit für den Mieter im Vordergrund. Zwar lassen sich mit einer Anlage als Sparguthaben nur vergleichsweise geringe Zinsen erwirtschaften. Dafür ist jedoch ein Verlust des Geldes nahezu ausgeschlossen, denn das Kautionskonto ist über die gesetzliche Einlagensicherung abgesichert.

Allerdings können die Parteien vertraglich eine andere Anlageform vereinbaren. In der Praxis geschieht dies jedoch selten und ist dem Mieter auch nicht anzuraten.

4. Überschreitung der gesetzlichen Grenzen

Gem. § 551 Abs. 4 BGB kann von den Mieterschutzvorschriften der Absätze 1 bis 3 nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden. Abweichungen zum Vorteil des Mieters sind uneingeschränkt erlaubt.

So kann – wie eben schon ausgeführt – z.B.

nicht wirksam vereinbart werden, dass der Mieter eine Sicherheit in Höhe von vier Monatsmieten leisten soll. Die Vereinbarung einer Sicherheit in Höhe von z.B. nur zwei Monatsmieten ist aber erlaubt.

Eine Abweichung von den § 551 Abs. 1 bis 3 BGB zum Nachteil des Mieters ist nach herrschender Meinung jedoch nicht insgesamt unwirksam, sondern nur im Umfang der Abweichung.

Bsp. 1: Wenn der Mietvertrag vorsieht, dass der Mieter einer Kautio in Höhe von vier Monatsmieten zahlen soll, verstößt die Regelung zwar gegen § 551 Abs. 1 BGB. Dies führt aber nicht dazu, dass der Mieter nun gar keine Kautio zahlen muss. Vielmehr soll der Mieter dann verpflichtet sein, eine Kautio in maximal zulässiger Höhe, also in Höhe von drei Monatsmieten, zu zahlen.

Bsp. 2: Wenn der Mietvertrag vorsieht, dass der Mieter eine Kautio in Höhe von drei Monatsmieten schon zum Einzug zahlen soll, verstößt die Regelung zwar gegen § 551 Abs. 2 BGB. Auch dies führt aber nicht dazu, dass der Mieter die Kautio nun gar nicht zahlen muss. Vielmehr muss der Mieter dann in den drei von § 551 Abs. 2 BGB vorgesehenen Raten zahlen.

Bsp. 3: Wenn der Mietvertrag vorsieht, dass der Mieter neben einer Kautio in Höhe von drei Monatsmieten noch einen Bürgen stellen soll, kann der Mieter insgesamt nur eine Sicherheit in Höhe von drei Monatsmieten verlangen. Solange der Mieter keine Sicherheit erbracht hat, dürfte er wählen können, welche der vereinbarten Sicherheiten er erbringen will:

- *Stellt er einen Bürgen, der für drei Mo-*

natsmieten einsteht, kann der Vermieter keine Kautionsleistung mehr verlangen.

- Stellt er einen Bürgen, der für zwei Monatsmieten einsteht, kann der Vermieter noch eine Kautionsleistung in Höhe von einer Monatsmiete verlangen.*
- Zahlt er die Kautionsleistung in Höhe von drei Monatsmieten, kann der Vermieter keinen Bürgen mehr verlangen.*

Eine danach eintretende Teilunwirksamkeit der Vereinbarung über die Sicherheitsleistung führt nach der herrschenden Meinung nicht zur Unwirksamkeit des Mietvertrages. Sie müssen also keine Angst haben, dass der Vermieter die Unwirksamkeit des gesamten Mietvertrages geltend machen kann, wenn Sie ihn darauf aufmerksam machen, dass eine Vereinbarung über die Sicherheitsleistung teilweise unwirksam ist.

Haben sie dennoch eine überhöhte Sicherheit geleistet, weil Sie nicht wussten, dass Sie dazu gar nicht verpflichtet sind, können Sie diese zurückfordern.

Bsp. 4: Haben Sie entsprechend einer Regelung im Mietvertrag eine Kautionsleistung in Höhe von vier Monatsmieten gezahlt, können Sie davon einen Betrag in Höhe einer Monatsmiete zurückverlangen.

Bsp. 5: Haben Sie entsprechend einer Regelung im Mietvertrag eine Kautionsleistung in Höhe von drei Monatsmieten gezahlt und eine Bürgschaft über drei Monatsmieten gestellt, können Sie z.B. die komplette Kautionsleistung oder die Bürgschaftsurkunde zurückverlangen.

5. Rückgabe der Sicherheit

Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Vermieter über eine geleistete Kautio n abrechnen und das festgestellte Guthaben an den Mieter auszahlen. Eine Bürgschaftsurkunde muss er zurückgeben, wenn keine Forderungen gegen den Bürgen mehr bestehen können. Leider gibt es jedoch keine gesetzlichen Regelungen, in welchen Fristen dies zu erfolgen hat.

5.1. Prüffrist

Wenn dem Vermieter offensichtlich keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen können, weil alle Mieten bezahlt sind, die Wohnung ohne Beschädigung zurückgegeben wurde und die Nebenkosten entsprechen dem Mietvertrag pauschal bezahlt wurden, ist der Vermieter zur unverzüglichen Rückzahlung einer Kautio n bzw. Herausgabe einer Bürgschaftsurkunde verpflichtet.

In den meisten Fällen wird die Feststellung etwaiger Ansprüche jedoch eine mehr oder weniger umfassende Prüfung erfordern, wozu dem Vermieter eine angemessene Frist zusteht. Diese hängt zwar von den Umständen jeden Einzelfalles ab. Die Rechtsprechung ist dabei vergleichsweise großzügig und billigt dem Vermieter im Regelfall eine Prüffrist von 3 bis 6 Monaten zu.

Zudem muss der Vermieter die Sicherheitsleistung entsprechend ihrem Sinn und Zweck erst dann herausgeben, wenn ihm keine Ansprüche aus dem Mietverhältnis mehr zustehen können. Dies wird in der Regel erst dann

der Fall sein, wenn die Betriebskostenabrechnung über den letzten Mietzeitraum vorliegt. Zwar darf der Vermieter die Abrechnung nicht unangemessen verzögern, gleichwohl kann ihm die Betriebskostenabrechnung abhängig vom Ende des Abrechnungsjahres unter Umständen erst mehr als ein Jahr nach der Beendigung des Mietverhältnisses möglich sein. Bei der Hinterlegung einer Kautions kann der Vermieter in solchen Fällen nach Treu und Glauben verpflichtet sein, die Höhe der ihm möglicherweise noch zustehenden Ansprüche zu überschlagen und jedenfalls einen Teil der Kautions bereits binnen 3 bis 6 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses auszuzahlen.

Bsp. 6: Ihr Mietverhältnis endet am 31. Januar 2023. Das Abrechnungsjahr für die Betriebskosten läuft jedoch noch bis zum 31. Dezember 2023. Sie haben eine Kautions von drei Monatsmieten hinterlegt. Sie haben die laufenden Mieten bis zu Ihrem Auszug bezahlt. Bei der Rückgabe der Wohnung werden keine Beschädigungen festgestellt.

In dieser Konstellation wird der Vermieter die tatsächliche Höhe einer etwaigen Betriebskostennachforderung erst im Laufe des Jahres 2024 feststellen können. In diesem Fall wird er nach Treu und Glauben verpflichtet sein bis spätestens Mitte 2023 eine mögliche Betriebskostennachforderung zu überschlagen, und Ihnen den darüber hinausgehenden Teil Ihrer Kautions zurückzuzahlen.

5.2. Verrechenbare Ansprüche

Nach dem Sinn und Zweck der Kautions kann der Vermieter alle bei Beendigung des Mietverhältnisses noch bestehenden Ansprüche

aus dem Mietverhältnis mit dem Rückzahlungsanspruch des Mieters verrechnen. In Betracht kommen insbesondere offenen Mietsforderungen, Schadensersatzansprüche wegen Beschädigungen der Mietsache oder wegen der Nichtausführung vom Mieter geschuldeter Schönheitsreparaturen, aber eben auch Nebenkostenansprüche aus nicht abgerechneten Zeiträumen.

5.3. Verjährung

In der Regel hat der Mieter ein großes Interesse daran, die Kautionszeitnah zurückzuerhalten und wird sich dementsprechend kümmern und notfalls Klage erheben.

Manchmal gerät die Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses und dem ersten Ärger darüber, dass der Vermieter die Kautions noch nicht zurückgezahlt hat, aber auch in Vergessenheit. Dies ist für den Mieter nicht ungefährlich, denn der Anspruch auf Rückzahlung einer Kautions unterliegt der Verjährung.

Der Anspruch verjährt gem. § 195 BGB binnen drei Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt gem. § 199 Abs. 1 BGB mit dem Ende des Jahres, in dem der Anspruch fällig geworden ist.

Bsp.: Die dem Vermieter zustehende Prüffrist ist im Oktober 2022 abgelaufen. Die dreijährige Verjährungsfrist beginnt am 31.12.2022 und endet mit Ablauf des 31.12.2025.



Um den Ablauf der Verjährungsfrist zu verhindern, genügt es nicht, wenn Sie den Vermieter zur Rückzahlung aufzufordern. Sie können Ihren Rückzahlungsanspruch verjährungshemmend

aber z.B. durch einen Antrag auf Erlass eines Mahnbescheids oder durch die Erhebung einer Klage geltend machen.

6. Praktische Tipps

Zweckmäßigerweise sollten Sie den Vermieter bereits bei der Rückgabe der Wohnung darauf ansprechen, wann er die Kautionsrückzahlung voraussichtlich zurückzahlen wird. Optimalerweise können Sie sich auf einen Zeitpunkt einigen. Häufig wird sich der Vermieter jedoch noch nicht festlegen wollen.

Zahlt der Vermieter die Kautionsrückzahlung binnen der vereinbarten bzw. einer angemessenen Frist nicht zurück, sollten Sie erneut das Gespräch mit ihm suchen.

Verläuft dieses Gespräch erfolglos, sollten Sie den Vermieter schriftlich zur Rückzahlung binnen einer Frist von zwei Wochen auffordern.

Wenn Ihnen der Vermieter daraufhin die Gründe für den Einbehalt der Kautionsrückzahlung mitteilt, müssen Sie sich mit diesen auseinandersetzen. Dazu kann es sinnvoll sein, die Beratung durch einen örtlichen Mieterverein oder auch den Deutschen Verbraucherschutzverein e.V. in Anspruch zu nehmen.

Nennt Ihnen der Vermieter keine Gründe oder stellt sich bei der Prüfung der mitgeteilten Gründe heraus, dass diese nicht stichhaltig sind, sollten Sie Ihren Anspruch gerichtlich durchsetzen. Die Rückzahlung der Kautionsrückzahlung können Sie schnell und kostengünstig durch einen gerichtlichen Mahnbescheid geltend machen, den Sie auf der offiziellen Internetseite der Mahngerichte www.online-mahnantrag.de selbst beantragen können.

Nach unserer Erfahrung zahlt der Vermieter häufig, wenn erst ein Mahnbescheid in der Welt ist. Legt der Vermieter gegen den Mahnbescheid jedoch Widerspruch ein, wird das Mahnverfahren auf Ihren Antrag an das für das streitige zuständige Amtsgericht abgegeben und dort das streitige Verfahren geführt.



7. Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

(Stand: 29. Dezember 2022)

§ 195 Regelmäßige Verjährungsfrist

Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt drei Jahre.

§ 199 Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist und Verjährungshöchstfristen

(1) Die regelmäßige Verjährungsfrist beginnt, soweit nicht ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist, mit dem Schluss des Jahres, in dem

1. der Anspruch entstanden ist und
2. der Gläubiger von dem Anspruch be-

gründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

...

§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten

(1) Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf diese vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 4 höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen.

(2) ¹Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. ²Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. ³Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.

(3) ¹Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. ²Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. ³In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. ⁴Sie erhöhen die Sicherheit. ⁵Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Rechtliche Hinweise

Die hier zusammengetragenen Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund der bei Drucklegung aktuellen Gesetzeslage und Rechtsprechung erstellt. Dennoch sind einzelne Fehler nicht ganz auszuschließen. Der *Deutsche Verbraucherschutzverein e.V.* übernimmt insofern keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben, soweit ihm nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt.

Die verwendeten Grafiken wurden der Webseite www.openclipart.org entnommen und standen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung unter der Creative Commons CC0 1.0 Lizenz.

Hat Ihnen diese Informationsbroschüre geholfen?

Gerne nehmen wir Ihre Kritik und Ihre Anregungen entgegen. Auch für Ergänzungsvorschläge zu hier bisher nicht erörterten Fragen sind wir dankbar. Senden Sie uns am besten einfach eine E-Mail.

Weitergehende Informationen zum Mietrecht und zahlreiche, von uns erläuterte Fallbeispiele aus der Rechtsprechung finden Sie auf unserer Internetseite. Selbstverständlich können Sie sich auch mit konkreten Problemen zu Ihrer Betriebskostenabrechnung an uns wenden.

Haben Sie Fragen zur einer konkreten Betriebskostenabrechnung?

Auch hier können wir Ihnen weiterhelfen. Wir lassen Ihre Fragen zu Ihrer Betriebskostenabrechnung für unsere Vereinsmitglieder kostenfrei durch erfahrene Rechtsanwälte prüfen. Detaillierte Informationen zur Rechtsberatung durch unseren Verein finden Sie ebenfalls auf unserer Internetseite.

Impressum

Deutscher Verbraucherschutzverein e.V.
- Geschäftsstelle -
Zum Jagenstein 3
14478 Potsdam

Telefon: 0331 / 73042559
Telefax: 0331 / 73042560

www.deutscher-verbraucherschutzverein.de
info@deutscher-verbraucherschutzverein.de