

STREIT UM MIETKAUTION



So können sich Mieter wehren

bia||o.de

Ihr Geld verdient mehr.

Streit um Mietkaution

So können sich Mieter wehren

von Max Geißler

Die Kautionsrückzahlung sorgt immer wieder für Streit zwischen Mietern und Vermietern. Die einen wollen ihr Geld möglichst schnell zurück. Die anderen wollen sich absichern, falls noch Kosten anfallen, für die der Mieter verantwortlich ist.

Zahlt der Vermieter die Kautionsrückzahlung nicht zeitnah zurück, kommen Mieter, die in eine neue Wohnung umziehen, schnell in Bedrängnis. Sie müssen Kosten für den Umzug und die Renovierung der alten Wohnung tragen und zahlen nicht selten noch doppelte Miete. Außerdem verlangt der neue Vermieter bereits wieder eine Mietkaution.

In dieser Situation ist jeder Euro gefragt. Daher ist der Ärger verständlich, wenn der bisherige Vermieter die Rückzahlung der Kautionsrückzahlung hinauszögert. Wann und wie lange darf er das? Welche Regelungen gelten und wie können sich Mieter gegen störrische Vermieter wehren?

Was genau ist eine Mietkaution?

Die Kautionsrückzahlung dient dem Vermieter als Sicherheit, falls am Ende eines Mietverhältnisses offene Forderungen bestehen oder Mietschäden zu reparieren sind. Gesetzlich vorgeschrieben ist die Mietsicherheit zwar nicht, in vielen Mietverträgen ist sie aber fester Bestandteil des Vertragswerkes.

Bis zu drei Kaltmieten dürfen Vermieter laut Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB, Paragraph 551) als Kautionsrückzahlung einziehen. Alles, was darüber hinausgeht, können Mieter zurückverlangen. Das Geld wird zu Beginn des Mietverhältnisses in einem Stück überwiesen oder in Raten gezahlt. Drei Monatsraten sind möglich, wobei die erste Rate zu Beginn des Mietverhältnisses fällig ist.

Achtung: Der Vermieter hat ein Kündigungsrecht, falls zwei von drei Raten nicht rechtzeitig auf sein Konto fließen.



Nur ein Klick
www.biallo.de/bibliothek
und in unserem Archiv
finden Sie weitere
hochwertige Ratgeber
zu verschiedenen
Themen

Bucquelle: biallo.de

Gut zu wissen: Manche Mieter denken, dass sie die Kautions mit der Miete verrechnen können und sie deshalb für die letzten Monate keinen Mietzins mehr entrichten müssen. Das ist falsch. Das Amtsgericht München entschied, dass Mieter bis zum Ende des Mietverhältnisses Miete zahlen müssen (AG München, Az. 432 C 1707/16). Denn die Kautions dient der finanziellen Absicherung des Vermieters. Könnte man sie quasi abwohnen, hätte der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses keine Rücklagen mehr für eventuell anfallende Kosten.

Mietbürgschaft: Alternative zur Barkautions

Es besteht die Möglichkeit, kein Geld beim Vermieter zu hinterlegen. Das Zauberswort heißt in diesem Fall Mietbürgschaft. Dabei haftet eine dritte Partei im Schadenfall gegenüber dem Mieter. Das heißt: Bei Schäden an der Mietsache oder Mietschulden wendet sich der Vermieter direkt an diese Partei und wird dort entschädigt. Als Bürge kommen Kreditinstitute oder Versicherungen in Betracht. Deshalb wird die Kautionsbürgschaft oft auch als Mietkautionsversicherung oder -police bezeichnet.

Vorteil: Mieter brauchen kein Geld zu hinterlegen und vermeiden eventuelle finanzielle Engpässe.

Nachteil: Die Kautionspolice verursacht Gebühren. Die R+V Versicherung berechnet beispielsweise bei einer Kautionsbürgschaft über 2.000 Euro monatlich 9,17 Euro. Auf kurze Sicht mag dies eine Entlastung bedeuten. Langfristig rechnet sich eine solche Police aber nicht.

Mietkautionskonto: Wie verzinst sich die Kautions?

Wird echtes Geld hinterlegt, muss der Vermieter es auf ein separates Konto einzahlen. Hierbei handelt es sich im Regelfall um Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist, zum Beispiel ein Sparbuch. Mieter erhalten dann marktübliche Zinsen. Die Zinsen werden nicht jährlich ausgezahlt, sondern erst am Mietende. Bis dahin erhöhen sie den Kautionsbetrag. Die Geldanlage ist vom Vermögen des Vermieters getrennt zu halten, damit die Kautions nicht dem Zugriff eventueller Gläubiger unterliegt.



Lesetipp:

Ausführliche Informationen rund um das Mietkautionskonto lesen Sie in diesem Biallo-Ratgeber: <https://www.biallo.de/mietkautionskonto/>

Was passiert bei einem Eigentümerwechsel?

Wechselt die Mietwohnung während des Mietverhältnisses den Besitzer, so tritt der neue Eigentümer mit allen Rechten und Pflichten in den bestehenden Mietvertrag ein. Dazu gehört auch die Pflicht, die Mietkaution nach dem Ende des Mietverhältnisses an den Mieter zurückzuzahlen.

Gut zu wissen: Die Rückzahlungspflicht besteht selbst dann, wenn der neue Vermieter den Kautionsbetrag gar nicht vom alten Vermieter erhalten hat.



Fristen für Rückzahlung der Kaution

Endet das Mietverhältnis, fließt die Kaution samt Zinsen zurück an den Mieter. Die Rückzahlung soll zeitnah erfolgen, allerdings existiert keine gesetzliche Frist dafür. Vielmehr dürfen Vermieter vor der Rückzahlung prüfen, ob noch Ansprüche gegen den Mieter bestehen. Aktuell ist dies häufig bei den Nebenkosten der Fall, denn die rasanten Preissteigerungen bei Energie machen Nachzahlungen wahrscheinlich. Viele Vermieter warten daher auf die Nebenkostenabrechnung, bevor sie die Kaution zurückgeben.

Grundlos darf die Kaution aber nicht zurückbehalten werden. Der Mieterverein Hamburg verweist in diesem Zusammenhang auf ein Urteil des Amtsgerichts Hamburg, bei dem ein Vermieter die Kaution zurückhalten wollte, obwohl das Nebenkostenkonto nach der Abrechnungsperiode regelmäßig ein Guthaben aufwies. In diesem Fall müsse der Vermieter einen konkreten Nachzahlungsbetrag benennen, wolle er Teile der Kaution einbehalten, so die Richter (AG Hamburg 43 b C 133/03, Urteil vom 26.9.2003).

Außerdem darf der Vermieter nur so viel Geld zurückhalten, wie voraussichtlich für die Nachzahlung oder für die Beseitigung von Mietschäden benötigt wird. Übersteigende Beträge müssen zeitnah an den Mieter zurückfließen.



Bildquelle: SURKED / Shutterstock.com

Begrenztes Zeitfenster

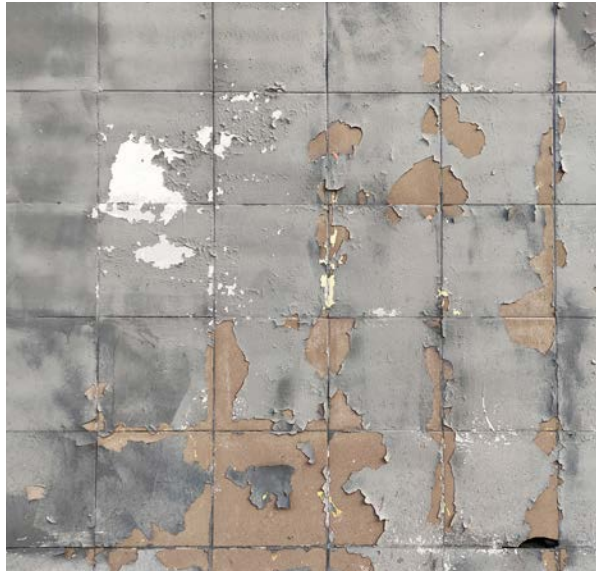
Für die Rückzahlung der Kaution dürfen sich Vermieter nicht unbegrenzt Zeit lassen. Zwar kann die Abrechnung der Nebenkosten bis zu zwölf Monate dauern, die Rechtsprechung räumt aber selten so lange Fristen ein. Üblicherweise halten die Gerichte Rückzahlungszeiträume von drei bis sechs Monaten für angemessen.

Wann darf der Vermieter die Kautions zurückhalten?

Vermieter dürfen die Kautions nur unter bestimmten Umständen und für bestimmte Zwecke ganz oder teilweise zurückbehalten.

Gründe für Kautionsverweigerung:

- Rückstände bei der Miete
- offene Nebenkostennachzahlungen
- Schadenersatz für Ausbesserungen von Schäden an der Mietwohnung
- Handwerkerkosten bei mangelhafter oder unterlassener Schönheitsreparatur seitens des Mieters
- Beseitigungskosten für Hinterlassenschaften des Mieters



Bildquelle: Tavrius / Shutterstock.com

Bildquelle: Alisa Chikov / Shutterstock.com



Gut zu wissen: Aufgrund der Zweckbindung der Kautions dürfen nur Forderungen erhoben werden, die laut Mietvertrag zulässig sind. So muss beispielsweise im Mietvertrag festgelegt sein, ob der Mieter überhaupt für Schönheitsreparaturen zuständig ist. Ist er das nicht, darf der Vermieter die Kautions mit Verweis auf unterlassene Schönheitsreparaturen nicht kürzen.

Unzulässig: Für bloßes „Aufhübschen“ der Wohnung zum Zwecke der Neuvermietung darf der Vermieter die Kautions ebenfalls nicht kürzen. Das Verschönern der Wohnung ist grundsätzlich Sache des Vermieters.

Häufiger Streitfall: Abnutzung oder Mietschaden?

Kratzer auf der Herdplatte oder Flecken im Parkett – handelt es sich dabei um Abnutzung oder um einen Mietschaden? Da es zu solchen Alltagsschäden keine gesetzlichen Vorgaben gibt, kommt es hierüber häufig zum Streit.



Bildquelle: Evikka / Shutterstock.com



Bildquelle: Macrovector / Shutterstock.com

Übliche Abnutzung

Grundsätzlich gilt: Eine übliche Abnutzung von Räumen und Gegenständen muss vom Vermieter geduldet und gegebenenfalls repariert werden. Daraus lässt sich kein Mietschaden ableiten.

Beispiele für übliche Abnutzung

- Gebrauchsspuren und kleine Kratzer auf der Herdplatte
- verfärbte Fugen in der Dusche
- ein tropfender Wasserhahn
- Laufspuren auf dem Teppich
- Schatten von Bilderrahmen auf Wänden
- Klemmende Fenster und Fenstergriffe
- Leichte Gebrauchsspuren auf dem Parkett

Die Instandsetzung solcher Verschleißerscheinungen erfolgt üblicherweise durch den Vermieter. Eine Ausnahme besteht bei sogenannten Kleinstreparaturen. Hier dürfen die Kosten dem Mieter auferlegt werden, wenn dies im Mietvertrag schriftlich festgelegt wurde.

Mietschaden

Etwas anders sieht die Sache aus, wenn der Schaden durch unsachgemäße Nutzung des Mieters entstanden ist. Hier sind die Unterschiede zur Abnutzung häufig nicht groß und die Tücke liegt wie so oft im Detail.



Bildquelle: Andrey_Popov / Shutterstock.com



Bildquelle: franz12 / Shutterstock.com

Tipp:

Erstellen Sie bei der Wohnungsübergabe ein Übergabeprotokoll, das den Zustand des Mietobjekts dokumentiert. Dieses kann spätere Streitigkeiten verhindern.

Beispiele für unsachgemäße Nutzung

Schleifspuren im Parkett, die von einem rollbaren Schreibtischstuhl stammen. Hier hätten Mieter zwingend eine Schreibtischunterlage verwenden müssen, da klar ist, dass durch häufiges Hin- und Her-Rollen Kratzer entstehen können, so das Landgericht Dortmund in einem Urteil (Az. 2 T 5/10).

Bohrlöcher in Fliesen gelten dann als Mietschaden, wenn die Fliesen in Badezimmer oder Küchen vor lauter Bohrlöchern aussehen wie ein Schweizer Käse. Mieter sind aufgerufen, die Anzahl der Bohrlöcher so gering wie möglich zu halten.

Brandlöcher oder Wasserflecken auf Fußböden und Teppichen gelten als Mietschaden und müssen auf Kosten des Mieters ausgebessert werden.

Rotweinflecken auf dem Teppich sind ebenfalls vom Mieter zu beseitigen.

Schimmel an Wänden oder Fußböden sind dann Sache des Mieters, wenn zu wenig gelüftet und geheizt wurde oder bestimmte Ecken in der Wohnung ständiger Befeuchtung ausgesetzt wurden.

Bei unsachgemäßer Nutzung muss der Mieter für den entstandenen Schaden aufkommen.

Kleinreparaturklausel

Viele Mietverträge beinhalten eine Klausel, die Mieter verpflichtet, die Kosten von Bagatellreparaturen selbst zu tragen. Allerdings müssen bestimmte Anforderungen erfüllt sein, damit die Klausel wirksam ist. So muss die Klausel einen Höchstbetrag nennen, bis zu dem der Mieter zur Kasse gebeten werden kann. Üblich sind Beträge zwischen 50 und 100 Euro. Bei höheren Beträgen sollten Mieter mit dem Vermieter über eine Reduktion verhandeln.

Des Weiteren muss die Klausel eine jährliche Gesamtgrenze definieren, falls mehrere Reparaturen hintereinander anfallen. Gerichte sehen hier bei etwa acht Prozent der jährlichen Kaltmiete die Grenze der Belastung erreicht. Bei 10.000 Euro Jahresmiete wären dies also maximal 800 Euro.

Gut zu wissen: Liegen die Reparaturkosten im Einzelfall über dem Höchstbetrag, muss der Vermieter den Gesamtbetrag übernehmen. Eine anteilige Beteiligung des Mieters ist dann nicht vorgesehen. Zudem muss sich der Mieter nur um zugängliche oder „anfassbare“ Gegenstände kümmern, etwa einen defekten Wasserhahn oder einen Rollladengurt. Defekte Kabel, Rohre oder Ventile fallen nicht unter die Kleinreparaturklausel, ebenso wenig erneuerungsbedürftige Silikonfugen (Urteil AG Berlin-Mitte, AZ. 5 C 93/16).



Schadensfall: Wer ist wann verantwortlich?

Gegenstand	Mieter	Vermieter
Parkett	Feuchtigkeitsschäden durch Topfpflanzen sind vom Mieter zu beseitigen.	Das gelegentliche Restaurieren durch Abschleifen und Versiegeln ist Sache des Vermieters.
Teppich	Vom Mieter verursachte Brandlöcher oder Flecken gehen auf seine Rechnung.	Üblicher Verschleiß durch Trittschallspuren oder Abdrücke von Möbeln machen die Erneuerung von Teppichen von Zeit zu Zeit nötig. Die Kosten trägt der Vermieter.
Küche	Kratzer auf der Arbeitsplatte sind normal, dafür haften Mieter nicht. Fällt jedoch ein Topf zu Boden und zerschlägt eine Fliese, sind Mieter in der Pflicht.	Gehört die Küche zur Mietsache, muss der Vermieter Defekte beseitigen lassen. Bei unsachgemäßer Nutzung durch den Mieter, trägt jedoch dieser die Kosten.
Badfliesen	Beschädigungen von Wand- oder Bodenfliesen sind vom Mieter zu beseitigen. Alternative: Klebe- oder Haftbefestigungen.	Vergammelte Silikonfugen oder lockere bzw. herabgefallene Fliesen muss der Vermieter erneuern bzw. befestigen.
Wasserschaden	Typische Wasserschäden durch Geschirr- oder Waschmaschine sind zumeist Sache der Haftpflicht des Mieters.	Für Rohrbrüche oder leckende Sanitärleitungen haftet der Vermieter.

Mit dem kostenlosen
biallo.de Newsletter
 immer aktuell informiert



Wohnungsübergabe: Darauf sollten Sie achten

Auch wenn es schnell gehen muss: Für die Wohnungsübergabe – sowohl beim Einzug als auch beim Auszug – sollte man sich Zeit nehmen. Mängel und Schäden sind genau zu dokumentieren, um spätere Streitigkeiten auszuschließen.

Essentiell für eine korrekte Wohnungsübergabe ist das Übergabeprotokoll. Es hält alle Schäden und Mängel von Anfang an fest. Das Protokoll sorgt dafür, dass man zum Beispiel bereits beim Einzug vorhandene Mängel beim Auszug nicht selbst beseitigen muss.



So gehen Sie vor:

Machen Sie einen Termin mit Ihrem Vermieter. Legen Sie den Termin nicht auf einen Abend, wenn es bereits dunkel ist. Dann kann der Vermieter hinterher auch nicht behaupten, er habe fragliche Sachen nicht richtig sehen können.

- Planen Sie genug Zeit für die Übergabe ein.
- Vermerken Sie alle Auffälligkeiten, dokumentieren Sie gegebenenfalls mit Bildern.
- Zeigen Sie durch Funktionsprüfungen in Bad und Küche (Toilettenspülung, Dusche, Elektrogeräte), dass alles funktioniert.
- Lesen Sie gemeinsam aktuelle Zählerstände von Strom, Wasser und Gas ab.
- Bestätigen Sie die Anzahl der Schlüssel für Wohnung, Keller, Briefkasten, Tiefgarage etc.

Was tun, wenn der Vermieter die Kautions nicht zurückzahlt?

Hat die Übergabe geklappt und der Vermieter hat weder Einwände noch sind finanzielle Außenstände offen, muss er die Kautions zeitnah zurückzahlen.

Doch wie geht man vor, wenn er weiterhin die Kautions zurückhält? Im ersten Schritt sollte man nachfragen, an was es liegt. Ein Telefonat kann oft schon die Gründe klären. Weiß man, woran es liegt, kann man entweder für Abhilfe sorgen oder abwarten, bis zum Beispiel die Nebenkostenabrechnung beim Vermieter eingetroffen ist und eventuelle Rückstände beglichen sind.

Bleibt auch dann die Kautions aus, empfehlen die Juristen des Rechtsschutzversicherers Advocard folgendes Vorgehen:

- Fordern Sie den Vermieter schriftlich auf, die Kautions zurückzuzahlen. Sicherheitshalber geschieht dies per Einschreiben, damit man im Streitfall die Aufforderung belegen kann.
- Setzen Sie eine angemessene Frist für die Rückzahlung.
- Bitten Sie den Vermieter, die Gründe für seine Verweigerung schriftlich darzulegen.
- Setzen Sie den Vermieter darüber in Kenntnis, dass Sie erwägen, rechtliche Schritte gegen ihn einzuleiten, wenn er das Geld nicht innerhalb der gesetzten Frist zurückzahlt.
- Stellt sich der Vermieter weiterhin quer, hilft oft nur der Gang zum Anwalt.

Gut zu wissen: Der Anspruch auf Rückzahlung der Mietkautions kann verjähren. Es gilt eine dreijährige Verjährungsfrist. Die Frist beginnt am Anfang des Folgejahres zu laufen.



Bildquelle: Boudikka / Shutterstock.com

Über biallo.de

Die Biallo & Team GmbH zählt mit ihren Portalen biallo.de und biallo.at zu den führenden Anbietern für unabhängige Finanz- und Verbraucherinformation.

Wir bieten aktuelle journalistische Informationen zu den Themen

**Geldanlage,
Baufinanzierung,
Kredite, Konten & Karten,
Verbraucherschutz,
Rente & Vorsorge,
Telefon & Internet,
Energie & Recht
sowie Soziales.**

Unsere Beiträge erscheinen in zahlreichen regionalen und überregionalen Tageszeitungen. Nutzer profitieren zusätzlich von rund 70 unabhängigen, kostenlosen Rechentools und Finanzvergleichen, welche die Entscheidung bei vielen Geldfragen erleichtern.

Im Girokonto-Vergleich sind rund 1.200 Banken und Sparkassen gelistet. Damit bietet biallo.de den größten Girokonto-Vergleich Deutschlands mit nahezu kompletter Marktabdeckung und regionaler Suchfunktion. Was die Erlösquellen angeht, sind wir transparent. Wie wir uns finanzieren, haben wir auf biallo.de in unseren [redaktionellen Richtlinien](#) transparent offengelegt.

Das nachfolgende Impressum von biallo.de gilt auch für unsere Seiten auf

Youtube



Facebook



LinkedIn



Twitter



Instagram



Impressum

Biallo & Team GmbH

Bahnhofstr. 25
Postfach 1148
86938 Schondorf

Telefon: 08192 93 379 - 0
Telefax: 08192 93 379 - 19
E-Mail: info@biallo.de
Internet: www.biallo.de

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer: Horst Biallowons, Samuel Biallowons
Registergericht: Amtsgericht Augsburg
Registernummer: HRB 18274
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß
§ 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 213264656

Inhaltlich verantwortlich gemäß §§ 5 TMG, 55 RStV: Horst Biallowons

Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht: Alle in diesem Dokument veröffentlichten Inhalte und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Verwertung bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Be- und Verarbeitung, Speicherung, Übersetzung sowie Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Downloads von unseren Webseiten sind nur für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Wir verwenden Bilder von www.shutterstock.com, lizenzfreie Bilder sowie lizenzierte Bilder mit Genehmigung.