

VERBRAUCHERTIPP

07.05.2009



Mieter sollten darauf achten, dass ihre Kautions auf ein extra angelegtes Sparbuch einzahlt wird. (Bild: AP)

Vereinbarung mit dem Vermieter

Mieter sollten mitbestimmen, wie ihre Kautions angelegt wird

Von Klaus P. Weinert

Die meisten Vermieter verlangen beim Einzug eines neuen Mieters eine Kautions: Damit können sie Reparaturen bezahlen und Mängel beseitigen, wenn der Mieter ausgezogen ist. Die Kautions können Mieter kaum umgehen, doch sie müssen sich nicht auf jede Forderung einlassen.

Eine Mietkautions ist im Gesetz vorgesehen. Der Mieter einer Wohnung kann eine Kautions nicht verweigern, da der Vermieter einen Rechtsanspruch auf sie hat. In der Praxis gibt es daher sehr selten Verträge, in denen keine Kautions vereinbart ist. Nach dem Gesetz kann der Mieter die Kautions bar leisten oder auch überweisen, sie beträgt maximal drei Monatsmieten. Nebenkosten gehören natürlich nicht zur Miete. Wichtig ist, dass der Mieter darauf achtet, dass das Geld getrennt vom Vermögen des Vermieters aufbewahrt ist. Eckehard Breuch vom Mieterverein in Düsseldorf:

"Der Mieter, wenn er sich nicht sicher ist, ob der Vermieter dem Gesetz entsprechend es getrennt vom Vermögen angelegt hat, gibt es auch eine gesetzliche Vorschrift, dass der Mieter einen Rechtsanspruch darauf hat, eine Auskunft zu bekommen, wie die drei Monatsmieten angelegt worden sind. Wenn die Antwort nicht erfolgt, kann der Vermieter die bereits geleistete Kautions in Höhe von drei Monatsnettomieten mit der jetzt gezahlten Miete verrechnen."

Die getrennte Aufbewahrung kann auch wichtig werden, falls ein Vermieter zahlungsunfähig ist. Denn nur bei getrennter Anlage muss der Insolvenzverwalter die Kautions an den Mieter ausbezahlen, so eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs. Wie sollte nun die Kautions angelegt sein?

"Das Beste ist, wenn der Mieter ein Sparbuch anlegt auf seinen Namen und mit der Sparkasse vereinbart, dass nur beide verfügen können - der Vermieter kommt nicht an das Geld, ohne dass der Mieter zustimmt. Oder, was in letzter Zeit häufiger vorkommt, dass man eine Bankbürgschaft vereinbart wird, das heißt, es laufen keine Zahlungen beim Vermieter ein, und die Avalgebühren, das sind die Gebühren, die ein Vermieter bezahlen muss, sind so gering, dass es sich lohnt. Er braucht also kein Bargeld oder sonstige Summen einzuzahlen."

Da für Sparbücher in der Regel sehr niedrige Zinsen gezahlt werden, die der Mieter am Ende seines Mietverhältnisses ebenfalls erhält, können Mieter und Vermieter auch andere Anlageformen wählen, falls der Mieter einen höheren Zinssatz wünscht. Das Gesetz sieht hier keine Beschränkungen vor. Es sollten allerdings nur solche Anlagen gewählt werden, die keine Risiken beinhalten, wie ein Festgeldkonto oder ein Sparbrief. Für welche Fälle kann nun der Vermieter die Kautions einbehalten oder sogar aufbrauchen? Eckehard Breuch vom Mieterverein in Düsseldorf:

"Das können unterlassene Schönheitsreparaturen sein, wenn der Mieter dazu verpflichtet ist. Das können noch ausstehende Betriebskosten sein. Entscheidend ist, dass der Vermieter sich aber nur sechs Monate darauf berufen kann, dass er noch Ansprüche hat. Nach sechs Monaten muss er die Kautions zurück überweisen, so wie sie gewährleistet worden ist. Sechs Monate ist das Minimum, für alle Ansprüche, die der Vermieter meint zu haben. Ob er sie dann hat, ist dann eine Frage, die dann möglicherweise Gerichte beschäftigt. Denn viele behaupten, er hätte irgendwelche Schäden hinterlassen, das sind dann Einzelfragen, die man in einem Kautionsrückzahlungsprozess klären muss."

Es kann auch vorkommen, dass in einer Wohnung kleine Mängel oder Schäden vorhanden sind. Falls der Mieter diese nicht reklamiert, könnte der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses behaupten, der Mieter habe diese verursacht und die Kautions einbehalten. Daher sollten Mieter und Vermieter beim Einzug in eine Wohnung und bei nicht behobenen Schäden ein Protokoll über diese Mängel verfassen, um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden.

(herunterladen von: www.dradio.de)