

Bares ist Wahres – auch bei Kautio

SERIE Wie Vermieter mit der Kautio umgehen sollten, um sich schadlos zu halten.

VON DR. ANDREAS STANGL

LANDKREIS. Vermieter brauchen die Kautio dann, wenn der Mieter die Miete nicht mehr zahlt und die Mietrückstände nicht ausgleicht. Auch bei Wohnungsübergabe ist sie wichtig: Streit um Mängel kostet – mit der Kautio kann der Vermieter gleich weiter vermieten, ohne auf Geld des Mieters warten zu müssen. Die Kautio sichert nicht nur die Mietzahlungsansprüche, sondern auch Forderungen des Vermieters aus Betriebskostenabrechnungen und Schadensersatzansprüche wegen unterlassener Schönheitsreparaturen oder Beschädigungen der Mietsache. Will der Vermieter vom Mieter eine Kautio, muss er es im Mietvertrag wirksam vereinbaren. Überschreitet er dabei im Wohnungsmietrecht die gesetzlich festgelegte Höhe von drei Nettokaltmieten, ist die Kautiovereinbarung zumindest in

ANZEIGE

OBI
Special

Bitte beachten Sie die Beilage in der heutigen Ausgabe!



Die Service-Nummer für Ihre Beilagenwerbung

(0941) 207-333



Hier lebe ich.

Bayerwald-Echo Kötztlinger Umschau
Neumarkter Tagblatt Wörther Anzeiger

der die gesetzliche Regelung überschreitenden Höhe unwirksam – für die drei Mieten netto kalt gilt sie aber. Im Gewerbemietrecht ist der Vermieter frei, auch höhere oder mehrere Sicherheitsleistungen zu verlangen.

► **Barkautio fordern:** Kommt es bei der Geldanlage zu Verlusten, entsteht meist Streit. Wer ist schuld, weil die Kautio so riskant angelegt wurde – der Mieter oder der Vermieter oder Auftraggeber des Mieters? Bis der Streit entschieden ist, kann es dauern. Bargeld beim Vermieter ist besser.

► **Schlüssel gegen gesamte Kautio** – das geht beim Vermieten von Gewerberaum. Aber beim Wohnungsvermieten ist es nicht zulässig. Schlimmstenfalls kann der Mieter die Kautiosumme, wenn er schon Teile gezahlt hat, zurückfordern. Lösung: Die Übergabe der Wohnung von der ersten Mietzahlung und mindestens der ersten Rate der Kautio abhängig machen. Zahlt der Mieter die Kautio nicht fristgerecht, darf der Vermieter fristlos nach einer Mahnung kündigen. Er kann den Mieter aber auch auf Zahlung der Kautio verklagen.

Zum Ende des Mietverhältnisses darf der Vermieter die Kautio bis zur endgültigen Abrechnung über die Betriebskosten mindestens in Höhe einer zu erwartenden Nachzahlung zurück-

SERIE

ALLES, WAS RECHT IST



halten. Das dauert im Einzelfall auch länger als sechs Monate – die Verjährungsfrist für Vermieteransprüche nach Mieterauszug. Es müssen objektive Gründe dafür sprechen, dass der Vermieter vorher noch nicht abrechnen kann – offene Rechnungen Dritter sind ein Grund. Liegt alles vor, ist die Abrechnung spätestens nach drei Monaten zu erteilen.

► **Achtung Falle 1: Geld in Raten**

Üblich ist die Barkautio. Vermieter sollten das positiv nutzen: Testen Sie gleich beim Einzug die Zahlungsfähigkeit Ihres Mieters. Zahlt er alles, will er Raten? Zahlt er wenigstens die Raten pünktlich? Sie wissen dann, wie es um die monatlichen Mietzahlungen des Mieters stehen wird. Der Mieter darf in Raten zahlen. Wenn die Teilzahlungen aber ausbleiben, ist Vorsicht geboten. Besser: Kautio in Gesamthöhe fordern!

► **Achtung Falle 2: Alternative Kautio:** Viel wird mit alternativen Kautioformen geworben: Bürgschaft, verpfändete Sparkonten, ja, sogar Patronatserklärungen gibt es – Dritte verpflichten sich, bei Zahlungsunfähigkeit des Mieters die Schulden zu begleichen. Aber was ist, wenn...? Besser: Barkautio – siehe oben.

► **Achtung Falle 3: Verpfändete Sparkonten:** Der Mieter richtet selbst ein Sparkonto ein und verpfändet es für die Mietzeit an den Vermieter. Nimmt der Vermieter diesen Deal an, ist aber später kein Geld mehr auf dem Konto, rennt er seinem Geld auf dem Rechtsweg hinterher. Besser: Barkautio!

► **Beispiele - was machen andere? Was geht - was nicht? Beispiel: Elternbürgschaft:** Gerade bei jüngeren Mietern verlangen Vermieter und Verwalter oft neben der Mietkautio Bürgschaftserklärungen der Eltern. Das ist zusätzlich zur Kautio nicht zulässig. Der Vermieter darf nicht noch Bürgschaften neben der Kautio verlangen! Lösung: Eltern als Mitmieter in den Mietvertrag aufnehmen, dann haften sie aus dem Mietvertrag für Zahlungen.

► **Beispiel: Verrechnung - der Mieter zahlt nicht:** Der Mieter ist im Zahlungsrückstand und meint, der Vermieter kann sich ja aus der Kautio bedienen. Das müssen Vermieter nicht akzeptieren und können den Mieter trotzdem wegen Zahlungsverzugs verklagen oder nach Verrechnen mit der Kautio das Auffüllen des Kautionsbetrages verlangen – besonders, wenn der Mieter ausziehen will. Diese Klage ist bedenkenlos: Wenn im Prozess entschieden wird, dass die Kautio nach dem schon eingetretenen Ende des Mietvertrages an den Mieter auszu zahlen ist, trägt der Mieter dann wenigstens die Prozess- und Anwaltskosten des Rechtsstreits.

UNSER RECHTSEXPERTE

► **Dr. Andreas Stangl**, Sozius der Kanzlei am Steinmarkt in Cham, ist der Rechtsexperte von Bayerwald-Echo und Kötztlinger Umschau.



Andreas Stangl

► **Er ist Fachanwalt** für Bau- und Architektenrecht sowie für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; außerdem Autor in mehreren Kommentaren, Fachbüchern und Fachzeitschriften sowie Referent der IHK.

► **Kontakt:** Kanzlei am Steinmarkt, Rechtsanwälte Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt & Alt, Steinmarkt 12, 93413 Cham; (0 99 71) 8 54 00; info@kanzlei-am-steinmarkt.de; www.kanzlei-am-steinmarkt.de.