



Vereinsbüro: Bergstr. 1 | 35638 Leun | Tel.: 06473-411882 | Fax : 411883
www.vermieterverein-lahn-dill.de | E-Mail: info@vermieterverein-lahn-dill.de

Wie ist das eigentlich mit der Kautio**n**?

Eine Kautio**n** sollte unbedingt im Mietvertrag vereinbart werden. Erlaubt ist sie bis zu einer Höhe von 3 **Kaltmieten**. In der Regel nehme ich eine Bar-Kautio**n**, die allerdings gesondert von meinem Vermögen auf einem sog. Kautio**n**ssparbuch festgelegt werden muss. Das bietet eine größere Sicherheit als die Bankbürgschaft, da ich auf sie umstandsloser zugreifen kann.

Der Gesetzgeber erlaubt allerdings, dass die Kautio**n** in bis zu drei Raten gezahlt werden darf - die erste Rate bei Abschluss des Mietvertrages und die 2. und 3. Rate jeweils bei den Mietzahlungen des zweiten und dritten Monats (BGH, Urteil vom 25.6.2003, VIII ZR 344/02).

Bei Kündigung des Mietverhältnisses darf der Mieter die Kautio**n** allerdings nicht „abwohnen“. Die Kautio**n**srückzahlung ist definitiv erst mit Beendigung des Mietverhältnisses fällig.

Viel Ärger gibt es auch bei der Frage „Wann ist die Rückzahlung der Kautio**n** fällig?“. Es sollte spätestens 6 Monate nach Mietende abgerechnet werden. D. h. die Kautio**n** darf gegen rückständige Mieten, Nebenkosten und gegen etwaige Schäden der Wohnung die der Mieter zu vertreten hat aufgerechnet werden.

Lt. BGB darf die Rückzahlungsfrist auch mal mehr betragen als drei Monate (BGH, Urteil v. 18.1.2006, Az. VIII ZR 71/05).

Meist können jedoch die Nebenkosten in diesem Zeitraum noch gar nicht abgerechnet werden, da die entsprechenden Rechnungen noch gar nicht vorliegen. Hier hat das BGH den Vermietern das Recht zugestanden einen Kautio**n**steilbetrag in angemessener Höhe einzubehalten (BGH, Urteil v. 18.1.2006, Az. VIII ZR 71/05). Die Höhe des Betrages kann sich nach der zu erwartenden Nachzahlung richten. In der Praxis handhabe ich das so, dass ich zwei **Nebenkostenraten** (zwei Monatsraten) einbehalte und die restliche Kautio**n** beim Vorliegen der Nebenkostenabrechnung endgültig abrechne.

13.4.2016, Brigitte Kabbeck