

1

Art der Mietsicherheit

Einen gesetzlichen Anspruch auf Mietsicherheiten hat der Vermieter nicht – die Parteien müssen sie vertraglich gesondert vereinbaren. § 551 BGB regelt nur einige Eckpunkte der Mietsicherheit, welche Art die Beteiligten wählen, bleibt ihnen überlassen. Meistens wird die Übergabe einer Geldsumme vereinbart, die der Vermieter auf einem Sparguthaben anlegen muss, das mit gesetzlicher Frist kündbar ist. Alternativ kommt auch eine Mietbürgschaft in Betracht. Die Mietsicherheit soll den Vermieter gegen hinterlassene Schäden bei Auszug des Mieters absichern. Von der Kautionspflicht dürfen jedoch nicht laufende Mietforderungen beglichen werden, auch wenn der Mieter dies ausdrücklich wünscht. Nach Stand der Rechtsprechung steht dem Vermieter auch ein außerordentliches, fristloses Kündigungsrecht aus wichtigem Grund zu, wenn der Mieter die vereinbarte Kautionspflicht nicht erbringt.

2

Gesetzliche Anforderungen

Das Gesetz nennt in § 551 BGB einige Mindestanforderungen an die Mietsicherheit: Sie darf nicht höher als das Dreifache der Kaltmiete sein, andernfalls ist die Vereinbarung unwirksam. Die Pauschale oder Vorauszahlung der ausgewiesenen Betriebskosten wird dabei nicht mitgerechnet. Der Mieter darf den Betrag in drei gleichen Monatsraten zahlen; die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Der Vermieter muss den Kautionsbetrag als Spareinlage mit dreimonatiger Kündigungsfrist zu einem üblichen Zinssatz anlegen; der Zinsertrag erhöht das Sparguthaben. Wichtig ist, dass das Kautionssparguthaben vom übrigen Vermögen des Vermieters getrennt gehalten werden

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DIE VEREINBARUNG VON MIETSICHERHEITEN

Bei Einzug verlangt der Vermieter meist eine Kautionspflicht. Worauf der Mieter dabei achten sollte und was er nicht hinnehmen braucht, erläutert Stephan J. Bultmann



DOP/MICHAEL KAPPELER

Abgezählt: Der Vermieter darf als Mietsicherheit höchstens einen Betrag verlangen, der drei Monatskaltmieten entspricht.

muss, um es dem Vollstreckungszugriff der Gläubiger des Vermieters zu entziehen. In der Regel ist der Mieter Kontoinhaber, der Vermieter durch Verpfändung des Sparguthabens aber verfügungsberechtigt. Kreditinstitute halten entsprechende Formulare bereit.

3

Mietminderung des Mieters

Umstritten ist, was geschieht, wenn der Mieter die Miete wegen Mängeln mindert: Juristisch ist die Auffassung ver-

tretbar, dass der Vermieter die Bank nicht als Bürgin für die entgangene Summe in Anspruch nehmen kann. Denn die Mietsicherheit soll den Vermieter lediglich gegen Liquiditätsengpässe des Mieters schützen – nicht gegen das Risiko einer Mietminderung bei einem nicht im Sinne des vereinbarten Vertragszwecks gebrauchstauglichen Zustand der Wohnung. Das Minderungsrecht ist ein gesetzliches Gestaltungsrecht des Mieters, das der Vermieter nicht durch vertragliche Regelungen entziehen oder reduzieren kann. Und dieses Risiko hat allein der Vermieter zu tragen, nicht der Mieter und schon gar nicht die Bank als Bürgin. Diese Auffassung ist allerdings nicht unumstritten, sodass es auf die jeweiligen Umstände im Einzelfall ankommt.

4

Zahlungsunfähigkeit

Wenn sich die Vermögensverhältnisse des Kunden verschlechtern oder zu verschlechtern drohen, kann die Bank das Kreditverhältnis grundsätzlich kündigen. Etwas anderes gilt freilich dann, wenn das Kreditverhältnis – wegen des meist geringfügigen Entgelts – noch störungsfrei läuft und ein Zahlungsverzug im Verhältnis zum Vermieter eingetreten ist. In einem solchen Fall soll die Bürgschaft den Gläubiger zweckgemäß sichern. Die Bank kann dann auf Zahlung

5

Studentenwohnungen

Für Mietsicherheiten von Studenten- oder Jugendwohnungen gelten Besonderheiten: Der Vermieter der Wohnung ist nicht verpflichtet, den Kautionsbetrag zu verzinsen. Meist handelt es sich um relativ kurzfristige Mietverhältnisse und die Monatskaltmieten sind niedrig, so dass sich der Abrechnungsaufwand nicht lohnt. In vielen Fällen verlangt der Vermieter auch eine Mietbürgschaft der Eltern, die einen geringeren Verwaltungsaufwand mit sich bringt. Dann muss ein Elternteil seine Bonität durch Vorlage von drei Gehaltsbescheinigungen nachweisen. Die Eltern sollten dann ihr Risiko minimieren, indem sie die Bürgschaft nach Höhe und Dauer begrenzen.

6

Verkauf der Wohnung

Wenn die vermietete Wohnung an einen Dritten verkauft wird, tritt dieser kraft Gesetzes in das bestehende Mietverhältnis ein. Das bedeutet auch, dass der Erwerber in die Rechte und Verpflichtungen der Mietsicherheit eintritt (§ 566 a BGB). Steht dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die Rückerstattung seiner Kautionspflicht zu und ist der Erwerber nicht zahlungsfähig, so haftet der alte Vermieter auf Rückgewähr der Kautionspflicht (§ 566 a Satz 2 BGB). Der Mieter wird also durch die Nachhaftung des bisherigen Vermieters doppelt geschützt.

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.