

Verkaufen, Vermieten & Verwalten
Bauen & Modernisieren
Technik & Energie
Recht & Steuern



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Bremen

Mietsicherheit



Dafür haben wir jemanden!

Verkaufen, Vermieten & Verwalten

Recht & Steuern

Nach der gesetzlichen Regelung steht dem Vermieter zur Sicherung seiner Forderungen aus dem Mietverhältnis das Vermieterpfandrecht nur an den eingebrachten Sachen des Mieters zu (§ 562 ff. BGB.). Das Vermieterpfandrecht ist heute in der Regel wirtschaftlich wertlos.

Die einzige wirtschaftliche und reale Sicherung, die der Vermieter nach Überlassung des Wohnraumes hat, ist daher die Mietsicherheit.

Eine Mietsicherheit muss der Mieter aber nur dann leisten, wenn diese vertraglich vereinbart ist. Dabei bleibt sie Vermögen des Mieters. Nach Mietende muss der Vermieter über die Mietsicherheit abrechnen.

§ 551 BGB beschränkt die Höhe der Mietsicherheit auf das 3-fache der monatlichen Grundmiete ohne Zahlungen auf Betriebskosten. Es ist zulässig, jeden Betrag unterhalb dieser Obergrenze als Mietsicherheit zu vereinbaren.

Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereit zu stellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig (§ 551 Abs. 2 BGB). Dem Mieter muss die Ratenzahlung im Mietvertrag allerdings nicht ausdrücklich gestattet werden. Der Mieter kann die Sicherheit bei Abschluss des Mietvertrages oder bei Übergabe der Mietsache in einer Summe zahlen.

Zahlt der Mieter die Mietsicherheit nicht, kann dieses ggf. zur Begründung einer fristlosen Kündigung herangezogen werden. Gemäß § 569 Abs. 2a BGB liegt ein wichtiger Grund zur Kündigung im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB vor, wenn der Mieter mit der Zahlung einer Sicherheitsleistung nach § 551 BGB in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete

Verkaufen, Vermieten & Verwalten

Recht & Steuern

ohne Betriebskostenvorauszahlung oder Betriebskostenpauschale entspricht.

Bei preisfreiem Wohnraum deckt die Sicherheit alle geldwerten Ansprüche des Vermieters ab, z. B. Mietzahlungsansprüche, Ansprüche auf Betriebskostennachzahlungen, Schadenersatzansprüche wegen Beschädigungen der Mietsache oder unterlassener Schönheitsreparaturen usw. Die Mietsicherheit hat für den Vermieter zwei ganz wichtige Schutzfunktionen. Sie sichert ihn – in der vereinbarten Höhe – nicht nur gegen eine etwaige Zahlungsunfähigkeit des Mieters, sondern auch gegen dessen Zahlungsunwilligkeit.



Häufig ist zu beobachten, dass der Vermieter kleinere Forderungen hat, die der Mieter nicht erfüllt, weil er ganz genau weiß, dass der Vermieter wegen einer solchen Bagatelle nicht Klage bei Gericht einreichen wird, schon gar nicht, wenn das Mietverhältnis beendet ist. Wenn der Vermieter jetzt auf eine Kautions zurückgreifen kann, kann er seine „Klein-Forderung“ durch Aufrechnung realisieren und gewissermaßen „den Spieß umdrehen“: Jetzt muss der Mieter wegen eines Kleinbetrages zum Gericht laufen und ggf. auf Rückzahlung eines Kautionsrestes klagen.

Verkaufen, Vermieten & Verwalten

Recht & Steuern

Gesetzlich nicht vorgeschrieben ist die Art der Sicherheitsleistung. Möglich sind neben der Barkautio daher auch die Übergabe eines Sparbuches auf den Namen des Mieters, eine Bürgschaft oder die Gehaltsabtretung. Entscheidendes Kriterium für den Vermieter bei der Wahl der Sicherheitsleistung sollte immer die Verwertbarkeit der Sicherheitsleistung sein. Und hier gibt es erhebliche Unterschiede.

Sowohl die Sicherheitsleistung in Form des Sparbuches auf den Namen des Mieters als auch eine Bürgschaftserklärung werfen in der Durchsetzbarkeit zahlreiche Probleme auf. Häufig wird die Zahlung mit dem Argument verweigert, der Mieter würde die Berechtigung der Forderung bestreiten. Zudem läuft der Vermieter in der kurzen Verjährungsfrist der Schadensersatzansprüche (6 Monate) aus einem Mietverhältnis Gefahr, bei einer Bankbürgschaft sowohl die Bank als auch den Mieter in Anspruch nehmen zu müssen.

Uneingeschränkt besteht die Verwertbarkeit der Sicherheitsleistung also nur bei der Barkautio. Der Vermieter ist verpflichtet, eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut mit dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Das Sparbuch läuft auf den Namen des Vermieters mit dem Vermerk „Mietsicherheit Mieter X“. Die Verwertung der Barkautio geschieht durch Aufrechnung, d.h., der Vermieter erklärt dem Mieter gegenüber, dass er seine fällige Forderung gegen die Kautio aufrechne.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses steht dem Vermieter eine angemessene Frist zu, innerhalb derer er sich entscheiden kann, ob und in welcher Höhe die Sicherheit zur Abdeckung seiner Ansprüche verwerten will. Von der Rechtsprechung wird hierzu eine Frist von drei bis sechs Monaten genannt. Allerdings ist dieser Rahmen wegen noch nicht erstellbarer Betriebskosten-

Verkaufen, Vermieten & Verwalten

Recht & Steuern

abrechnungen häufig nicht einzuhalten. In diesem Fall muss der Vermieter einen Teil der Sicherheitsleistung auszahlen und kann lediglich denjenigen Teil, der zur Absicherung der voraussichtlichen Nachforderung erforderlich ist, einbehalten.

Keinesfalls sollte der Vermieter die gesamte Kautionssumme vorbehaltlos dem Mieter auszahlen, solange nicht alle denkbaren Forderungen geklärt sind. Ergibt sich nach Auszahlung des Restbetrages, dass der Vermieter bestimmte Forderungen nicht berücksichtigt hat, wird in der vorbehaltlosen Rückzahlung der restlichen oder auch der gesamten Sicherheit grundsätzlich ein Erlass aller weiteren Forderungen liegen.

Besondere Beachtung ist der Sicherheitsleistung bei einem Eigentümerwechsel eines vermieteten Objektes zu schenken. § 566a BGB regelt: „Hat der Mieter des veräußerten Wohnraums dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit geleistet, so tritt der Erwerber in die dadurch begründeten Rechte und Pflichten ein. Kann bei Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter die Sicherheit von dem Erwerber nicht erlangen, so ist der Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet.“

Der Mieter kann also bei Beendigung des Mietverhältnisses auch noch vom alten Vermieter die geleistete Sicherheit zurückverlangen, wenn er vorher erfolglos versucht hat, die Kautions vom neuen Vermieter zurück zu erhalten. Dieses kann nach in der Literatur vertretener Auffassung schon dann der Fall sein, wenn der Vermieter unbekanntes Aufenthaltsort hat oder sich ins Ausland abgesetzt hat. Der Mieter ist also insofern privilegiert, als er bei einem Vermieterwechsel per Gesetz einen zweiten Schuldner für seinen Kautionsrückzahlungsanspruch erhält.



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Bremen

Wie kann der veräußernde Vermieter sich nun schützen, um nicht ein zeitlich ungewisses Insolvenzrisiko seines erwerbenden Vertragspartners zu übernehmen? Der veräußernde Vermieter muss die Kautions an den Mieter auskehren. Für ihn ist dann der Anspruch des Mieters durch Erfüllung erloschen.

Der erwerbende Vermieter hat nach Eigentumsumschreibung einen Anspruch auf Zahlung der Kautions aus dem Mietvertrag und muss diese ggf. selbst neu geltend machen.

Noch Fragen offen?

Mit diesen Informationen kann nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.

Weitere Informationen erhalten Sie als Mitglied bei den Ortsvereinen des Haus & Grund Landesverband Bremen e.V.:

Haus & Grund Bremen e.V.

Am Dobben 1, 28203 Bremen
Tel. 0421 - 368 04-0 Fax 368 04-88

Haus & Grund Bremen-Nord e.V.

Weserstraße 81, 28757 Bremen
Tel. 0421 - 66 60 55 Fax 66 60 61

Haus & Grund Bremerhaven e.V.

Bgm.-Smidt-Str. 105, 27568 Bremerhaven
Tel. 0471 - 4 66 96 Fax 4 50 09



www.haus-und-grund-bremen.de