

Wann kann ich meine Kautiion zurüickfordern?

Nachdem der Vermieter grundsätzlich nach Beendigung des Mietverhältnisses im Hinblick auf die noch ausstehenden Nebenkostenabrechnungen ein Zurückbehaltungsrecht an der Kautiion geltend machen kann, empfiehlt es sich, die Kautiion nicht sogleich bei Rückgabe der Mietsache sondern nicht vor Ablauf von sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter zurückzufordern.

Nachdem die Kautiion - unterstellt der Vermieter hat sich an die gesetzlichen Vorgaben gehalten - auch verzinst wird (ein Zinsanspruch besteht auch, wenn der Vermieter sich nicht hat durchdringen können, die Kautiion auf einem Sparbuch mit gesetzlicher Kündigungsfrist anzulegen), ist eine spätere Kautiionsrückforderung auch nicht wirklich von Nachteil.

Abraten möchten wir ausdrücklich davon zu versuchen die Kautiion dadurch „zurückzuholen“, in dem die letzten Mieten in Höhe der hinterlegten Kautiion nicht bezahlt werden.

Aufrechnen kann man mit einer Forderung gegen eine andere Forderung nur dann, wenn die andere Forderung bereits fällig ist. Während die Miete jedoch jeden Monat neu fällig wird, wird die Kautiionsrückzahlung nicht vor Ende des Mietverhältnisses fällig. Damit stehen sich in den letzten drei Monaten keine geldwerten Ansprüche insoweit gegenüber und eine Aufrechnung ist nicht möglich.

Sollte ein Vermieter hier wegen nicht gezahlter Miete einen Mahnantrag stellen, würde er hier auch mitsamt den Kosten dafür durchdringen.

Anders ist es allerdings, wenn der Vermieter die Kautiion möglicherweise nicht, wie es in § 551 Abs. 3 BGB festgehalten ist, bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz - von seinem Vermögen getrennt - verzinslich angelegt hat.

Wenn diesbezüglich Besorgnis besteht, dass eine solche Anlage nicht erfolgt ist, dann kann der Mieter den Vermieter auffordern ihm die entsprechende gesetzliche Anlage nachzuweisen. Bis dieser Nachweis erbracht ist hat der Vermieter ein Zurückbehaltungsrecht an der zu zahlenden Miete, höchstens jedoch bis zum Betrag der vertraglich vereinbarten und geleisteten Kautiion.

Wenn der Vermieter die insolvenz sichere Anlage des Kautiionsgeldes nachwiesen hat, ist die zurückbehaltene Miete nachzuentrichten.