

## Hinterlegung von Mietkautionen: Herausgabe und Zugriff

VR288

Die Hinterlegung einer Mietkaution dient der Sicherheit für alle Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Das umfasst Mietrückstände, unbeglichene Nachzahlungsbeträge aus Betriebskostenabrechnungen, Schäden an der Mietsache, die der Mieter zu vertreten hat und andere Verbindlichkeiten und Kosten, die dem Vermieter durch die Schuld des Mieters entstehen.

1.

Für die Geltendmachung von Forderungen aus einer Verschlechterung der Mietsache hat der Vermieter nur 6 Monate ab dem Tag der Rückgabe (§ 548 BGB).

2.

Für alle anderen Forderungen hat der Vermieter Zeit, solange diese Forderungen bestehen, also bis zum Ende der Verjährung dieser Ansprüche (drei Jahre mit Beginn des 01.01. des auf die Entstehung folgenden Jahres).

3.

Problematisch sind häufig nicht die bestehenden Forderungen, sondern die vermutlich noch in der Zukunft entstehenden. Das betrifft in der Regel Betriebskostenabrechnungen, die noch nicht erstellt wurden.

Der Vermieter darf keinen Kautionsbetrag einbehalten, der höher ist als der mutmaßlich entstehende Anspruch. Um diesen (also den Nachzahlungsbetrag der Abrechnung) zu schätzen, werden die Abrechnungsergebnisse der vergangenen Jahre, die geleistete Vorauszahlung und die Monate, in denen das Mietverhältnis im nicht abgerechneten Jahr bestand sowie Kostenveränderungen im Abrechnungszeitraum berücksichtigt.

4.

Die Kautionsbeträge werden erst herausgegeben, (1) wenn keine Ansprüche des Vermieters mehr bestehen und (2) wenn keine Ansprüche aus diesem Mietverhältnis mehr entstehen können (insbesondere künftige Betriebskostenabrechnungen).

Erst dann erlischt das Sicherungsinteresse des Vermieters und der Herausgabeanspruch des Mieters dem Vermieter gegenüber entsteht.