

- ⇒ Ausschluss der Verzinsung aufgrund individueller Vereinbarungen – keine Verzinsungspflicht
- ⇒ Ausschluss der Verzinsung in Formularmietvertrag – Verzinsungspflicht nach heutiger Rechtslage
- ⇒ Regelung, dass Verzinsung der Kautions aufgrund der Berücksichtigung bei niedrigerer Miete abgegolten ist – keine Verzinsungspflicht, wenn Nachweis gelingt, dass dies tatsächlich in konkreter Höhe geschehen

Als Mieter haben Sie im Übrigen einen Schadensersatzanspruch, wenn Ihr Vermieter seiner Verzinsungspflicht nicht nachkommt.

Ebenso haben Sie als Mieter Anspruch auf den Nachweis darüber, wo sich Ihr Geld befindet. Bei Zweifeln sollten Sie sich nicht scheuen, von Ihrem Vermieter Auskunft über Geldinstitut, Kontonummer und -bezeichnung zu verlangen!

Sie erreichen uns: (Beratung nach Voranmeldung)

Hauptgeschäftsstelle  
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin  
Tel. 030 / 882 30 85, Fax. 882 27 00

Zweigstellen  
Leipziger Str. 49, 10117 Berlin, Tel. 030 / 201 15 27  
Sonnentallee 95, 12045 Berlin, Tel. 030 / 687 01 21

E-Mail: zentrale@mieterschutzbund-berlin.de  
Internet: www.mieterschutzbund-berlin.de

Rechtsberatung für Nichtmitglieder  
Hotline 0190 / 82 92 40 (1,86 EUR/min, Mo-Fr 12-14 Uhr)

Die Ausführungen können lediglich erste rechtliche Anhaltspunkte bieten. Eine Beratung der Mitglieder durch Rechtsanwälte des Mieterschutzbundes Berlin e. V. kann im Einzelfall dadurch nicht ersetzt werden. Für Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte keine Gewähr. (Stand: März 2004)

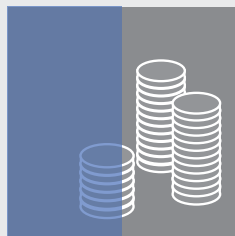
Copyright: Alle Texte und Abbildungen aus "Informationen für Mieter" sind urheberrechtlich geschützt. Jede Reproduktion oder Übertragung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Herausgebers. Der Urheberrechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen.

Ihr Anliegen ist bei uns in guten Händen.

# MIETE R SCHUTZ BUND

## BERLIN E. V.

### Vereinbarung der Mietkaution



## Informationen für Mieter

MIETE R SCHUTZ BUND BERLIN E. V.

Bitte mit  
45 Cent  
frankieren

Wir bieten zum Beispiel

- Prüfungen von Mieterrhöhungen
- Kündigungen
- Betriebskosten
- sofortiger Schriftverkehr
- kostenfreie Fachberatung
- günstige Mitgliedsbeiträge
- Mietrechtsschutzversicherung

**Ja**, ich bin interessiert an:

- einer Mitgliedschaft
- einer Mitgliedschaft und einer Rechtsschutzversicherung

Bitte senden Sie mir unverbindlich Unterlagen zu.

Name:

Anschrift:

Mitgliedsbeitrag: 48,- EUR jährlich (ohne Rechtsschutz)  
zzgl. 33,- EUR pro Jahr Rechtsschutz, Aufnahmegebühr 5,- EUR

#7

Dieser Flyer wird Ihnen mit der Informationssendung erneut zugeschickt.





**ALLRECHT**  
Rechtsschutzversicherung AG

... damit Sie Recht behalten!

▶ Rechtsschutz zu Top-Konditionen  
für Mitglieder im Mieterschutzbund Berlin.

Schutzgebühr 1,00 EUR

Herausgeber: Mieterschutzbund Berlin e. V., Konstanzer Str. 61, 10707 Berlin.  
Grafik/Flyer: Eilmes Werbe-design

Mieterschutzbund Berlin e. V.  
Konstanzer Straße 61

10707 Berlin

## 7. Vereinbarung der Mietkaution

Regelmäßig wird für den Fall des Abschlusses eines Mietvertrages zwischen Vermieter und Mieter eine Kautionsvereinbarung vereinbart. Eine solche Kautionsvereinbarung soll dem Vermieter ausschließlich zur Sicherung möglicher Ansprüche gegenüber dem Mieter dienen und ist kein Kredit des Mieters. Aus diesem Grund bestehen hinsichtlich der "Aufbewahrung" der Kautionsvereinbarung für den Vermieter strenge Pflichten.

Die wichtigsten Regelungen zur Leistung der Mietsicherheit:

- ⇒ Grundsätzlich ist eine Kautionsvereinbarung nur dann zu zahlen, wenn es eine diesbezügliche vertragliche Absprache zwischen Vermieter und Mieter gibt. Das Gesetz begründet keine automatische Pflicht zur Zahlung der Mietsicherheit, sondern räumt dem Vermieter lediglich die Möglichkeit ein, Kautionsvereinbarung zu verlangen.
- ⇒ Die Höhe der Kautionsvereinbarung ist im Gesetz festgeschrieben. Sie darf höchstens 3 Monatsmieten ausgehend von der Nettokaltmiete (ohne Nebenkostenvorauszahlungen bzw. -pauschalen) betragen. Ausnahmsweise von der Bruttokaltmiete, wenn die kalten Nebenkosten nicht gesondert abgerechnet werden. Vereinbarungen über eine niedrigere Mietsicherheit sind möglich.
- ⇒ Die Kautionsvereinbarung ist grundsätzlich mit Beginn des Mietverhältnisses fällig. Eine Ratenzahlung in bis zu drei monatlichen Teilleistungen ist möglich. Die erste Rate ist mit Beginn des Mietverhältnisses fällig.
- ⇒ Mietvertragsparteien sind frei in ihrer Entscheidung, welche Form der Mietsicherheit sie wünschen. Der Vermieter muss die Kautionsvereinbarung verzinst anlegen. In Betracht kommt die nach dem Gesetz ausdrücklich geregelte Barkautionsvereinbarung, d. h. die Einzahlung eines Barbetrages auf ein Sparkonto. Achten Sie darauf, dass die Kautionsvereinbarungsumme deutlich getrennt von übrigen Vermögen des

Vermieters angelegt wird! Das bietet Schutz vor einem Zugriff von Gläubigern des Vermieters. Die Anlage der Kautionsvereinbarung muss mindestens der einer Spareinlage zum bei dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz entsprechen. Aber auch eine Bankbürgschaft oder das (inzwischen am häufigsten) verpfändete Sparbuch kommen als Anlageform in Betracht. Die Kontobezeichnung muss verdeutlichen, dass es nicht Geld des Vermieters ist.

- ⇒ Einen Anspruch auf Auszahlung der Mietsicherheitszinsen haben Sie nicht. Diese müssen Ihnen erst bei Beendigung des Mietverhältnisses mit der Mietsicherheitsvereinbarungsumme gezahlt werden.
- ⇒ Im Falle einer Barkautionsvereinbarung auf einem Sparkonto des Vermieters bei einer deutschen Bank oder Sparkasse wird auch auf die Mietkautionzinsen seit 1993 eine Zinsabschlagsteuer in Höhe von 30% fällig. Die Bank macht darüber selbstständig Meldung beim Finanzamt und führt die Zinsabschlagsteuer ab. Eine Befreiung von der Zinsabschlagsteuer können Sie nicht beantragen (Vermieterkonto). Machen Sie die Zinsabschlagsteuer im Rahmen Ihrer Einkommenssteuererklärung geltend. Lassen Sie sich dafür von Ihrem Vermieter eine Bescheinigung über die Höhe der angefallenen Zinsabschlagsteuer erteilen!
- ⇒ Am zweckmäßigsten dürfte die Verpfändung eines auf Ihren Namen angelegten Sparbuches an Ihren Vermieter sein. Der Vorteil ist, dass Sie selbst bei der Bank die Befreiung von der Zinsabschlagsteuer beantragen können.
- ⇒ Überlegen Sie entsprechend Ihrer finanziellen Gegebenheiten, inwiefern andere Anlagemöglichkeiten, z. B. auf Festgeldkonten oder in Aktiendepots, in Betracht kommen. Bedenken Sie dabei, dass sowohl Ihr Geld als auch für den Vermieter die Mietsicherheit bei einem ungünstigen Geschäftsverlauf verloren sein können.

Erhöhte Gewinnbeträge stehen Ihnen als Mieter in voller Höhe zu.

- ⇒ Ihr Anspruch auf Auszahlung der Mietkaution entsteht grundsätzlich mit Beendigung des Mietverhältnisses. Der Anspruch ist grundsätzlich gegeben, wenn Einigkeit darüber besteht, dass der Vermieter keine Ansprüche mehr Ihnen gegenüber hat. Ihr Vermieter hat aber Zeit, Ansprüche Ihnen gegenüber zu prüfen, die er aus der Mietsicherheit befriedigen kann. Die Rechtsprechung räumt ihm für eine Prüfung regelmäßig einen Zeitraum von 6 Monaten ein.
- ⇒ Sollte im Laufe Ihres Mietverhältnisses die Person des Vermieters gewechselt haben, können Sie von dem "neuen" Vermieter unabhängig davon, ob dieser die Kautionsvereinbarung von Ihrem vorhergehenden Vermieter tatsächlich erhalten hat, bei Beendigung des Mietvertrages die Kautionsvereinbarung zurückverlangen. Wenn Ihr "neuer" Vermieter nicht zahlen kann, können Sie sich auch an Ihren "alten" Vermieter halten (siehe aber Altfälle vor dem 01.09.2001).
- ⇒ Für den Fall, dass sich im Laufe der Mietzeit die Person des Mieters ändert, d. h. nun nicht mehr mit der Person des Kautionszahlers identisch ist, kann grundsätzlich der "letzte" Mieter die Rückzahlung der Kautionsvereinbarung verlangen.
- ⇒ Der Vermieter kann eine Kautionsnachzahlung von der in den Mietvertrag eines verstorbenen Mieters eintretenden Person verlangen, wenn der verstorbene Mieter keine vereinbarte Kautionsvereinbarung geleistet hat.

Erst seit 1983 gibt es gesetzliche Regelungen zur Verzinsungspflicht von Mietkautionen. Für zuvor geschlossene Altverträge gelten Besonderheiten:

- ⇒ keine Regelung im Mietvertrag – Verzinsungspflicht nach heutiger Rechtslage
- ⇒ Regelung der Verzinsung im Mietvertrag – entsprechende Verzinsung nach Vertrag