

Immer mehr Mieter müssen sich bei Anmietung einer Wohnung verpflichten, eine Kauktion (Sicherheit) zu leisten. Diese Sicherheitsleistung soll dem Vermieter als Faustpfand dienen, wenn z. B. die Miete oder Nebenkosten nicht gezahlt, Schäden in der Wohnung verursacht oder die vereinbarten Schönheitsreparaturen (beim Auszug) nicht ausführt werden. Wie mit der Kauktion umzugehen ist und was der Vermieter höchstens fordern kann, ist durch die Vorschrift des § 551 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) geregelt. Wenn der Mieter nach seinem Auszug sein Geld zurück haben will, gibt es häufig Streit. Die folgenden Informationen sollen verhindern, dass Sie Ihre Kauktion teilweise oder ganz verlieren, nur weil Sie Ihre Rechte nicht kannten.

Vertragsvereinbarung über Kauktion erforderlich

Ohne vertragliche Verpflichtung (meist im Mietvertrag geregelt) braucht der Mieter gar keine Kauktion zu zahlen, und zwar auch dann nicht, wenn der Vermieter dies zu einem späteren Zeitpunkt fordert.

Jedoch gibt es zwei Ausnahmen von diesem Grundsatz:

Soweit ein **verstorbener Mieter** keine Kauktion zu leisten hatte, kann nach dem Tod des Mieters der Vermieter vom in das Mietverhältnis Eintretenden oder vom das Mietverhältnis Fortsetzenden eine Sicherheitsleistung nach Maßgabe des § 551 BGB verlangen (§ 563 b Absatz 3 BGB). Vom Erben des Mietverhältnisses hingegen kann der Vermieter gemäß § 563 b Abs. 3 BGB nicht die Stellung einer Kauktion verlangen.

Ferner ist gesetzlich geregelt, dass der Vermieter seine Zustimmung zu einer baulichen Veränderung der Wohnung durch den Mieter, die für eine **behindertengerechte Nutzung** erforderlich ist, von einer zusätzlichen - über drei Monatsmieten hinausgehenden - Sicherheit (für die Rückbaukosten) abhängig machen kann (§ 554 a Absatz 2 BGB).

Höhe der Kauktion

Die Kauktion darf höchstens das **Dreifache der Monatsmiete betragen**. Nebenkosten, über die der Vermieter abzurechnen hat (Vorauszahlungen), dürfen in die Berechnung der Kauitionsgröße nicht einbezogen werden. Eine nachträgliche Erhöhung ist nicht zulässig, selbst dann wenn z. B. die Miete erhöht oder am Anfang der mögliche Höchstbetrag nicht ausgeschöpft wurde. Ist die

Miete aufgrund eines Mangels **gemindert**, so bleibt dieser Umstand für die Berechnung der zulässigen Höhe einer Mietsicherheit nach § 551 Abs. 1 BGB außer Betracht. Maßgeblich für die Höchstgrenze ist die vereinbarte, nicht die geminderte Miete. Unter Miete im Sinne des § 551 Abs.1 BGB ist jedoch dann die aufgrund des Mangels geminderte Miete zu verstehen, wenn im Zeitpunkt der Vereinbarung über die Mietsicherheit ein unbehebbarer Mangel vorliegt (BGH v. 20.7.2005 - VIII ZR 347/04 -, WuM 05, 573).

Übrigens: Ein die Höchstgrenze übersteigender Kauitionsbetrag kann wegen Unwirksamkeit zurückfordert werden. Der Rückforderungsanspruch des Mieters beschränkt sich aber auf den Betrag, der die Höhe von drei Monatsmieten überschreitet (BGH v. 3.12.2003 - VIII ZR 86/03 -, MM 04, 120). Von seltenen Ausnahmen abgesehen (z.B. wenn der Mieter oder Bürge dem Vermieter ohne Not eine Bürgschaft „aufdrängt“ vgl. BGH v. 7.6.1990 - IX ZR 16/90 -), ist eine die Höchstgrenze übersteigende zusätzliche Bürgschaftsvereinbarung ebenfalls unwirksam.

Wird neben der drei Monatsnettomieten ausschöpfenden Barkaution auch noch die Beibringung einer Bürgschaft vertraglich vereinbart, kann der Mieter die gezahlte Barkaution vor Ende des Mietverhältnisses nicht zurückverlangen. Die Vereinbarung über die Barkaution ist trotz der Übersicherung wirksam. Lediglich die Bürgschaftsvereinbarung ist nach § 551 Abs. 4 BGB von Anfang an nichtig (BGH v. 30.6.2004 - VIII ZR 243/03 -, WuM 04, 473).

Der Wortlaut des § 551 BGB

Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten

(1) Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf diese vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 4 höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen.

(2) Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig.

(3) Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Ver-





tragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Zahlung der Kautions

Es ist gesetzlich geregelt, dass die Kautions erst zu Beginn des Mietverhältnisses zu leisten ist (also nicht schon bei Vertragsabschluss!) und dass der Mieter immer das Recht hat, die Zahlung in drei gleich hohen Teilbeträgen zu leisten. Dies gilt auch dann, wenn der Gesamtbetrag weniger als drei Monatsmieten beträgt. Die erste Rate ist also zu Mietbeginn zu zahlen, die zweite und dritte Rate jeweils im Monatsabstand. Eine Zahlung ohne Nachweis ist im Zweifel verloren!

Es ist dringend anzuraten, die Zahlungen für die Kautions jeweils gesondert zu leisten und auf der Quittung, der Überweisung oder dem Verrechnungsscheck unbedingt ausdrücklich zu vermerken, für welche Wohnung, von wem, wann und wieviel als Kautions geleistet wurde. Die Zahlung ist ausschließlich immer an den Vermieter zu entrichten. Deshalb ist dringend davon abzuraten, Verrechnungen vorzunehmen, insbesondere nicht mit dem Vormieter. Heften Sie Zahlungsnachweise der Kautions sofort bei Ihren Mietunterlagen ab!

Der Bundesgerichtshof (BGH v. 25.6.2003 - VIII ZR 344/02 -, WuM 03, 495) vertritt die Auffassung, dass eine Formularklausel in einem Wohnraummietvertrag, die den Mieter entgegen § 551 Abs. 2 BGB zu Zahlung der Mietkautions bei Abschluss des Vertrags in einem Betrag verpflichtet, nur insoweit nichtig sei, als Ratenzahlung ausgeschlossen ist; die Vereinbarung einer Kautionsleistung sei im Übrigen wirksam. Die Folge dieser Ansicht ist, dass der - versehentlich - gezahlte gesamte Kautionsbetrag vom Mieter nicht zurückverlangt werden kann.

Bei Mietvertragsabschlüssen nach dem 30.4.2013 droht bei Nichtzahlung der Kautions ein **gesteigertes Kündigungsrisiko!** Denn gemäß § 569 Absatz 2a BGB darf der Vermieter fristlos kündigen, wenn der Mieter mit der Kautions in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Netto-kaltmiete entspricht. Der Rückstand mit zwei Kautionsraten reicht also aus. Eine Abhilfesfrist oder eine vorherige Abmahnung ist nicht erforderlich.

Allerdings kann der Mieter die Kündigung unwirksam machen, wenn er die geschuldete Summe spätestens bis zwei Monate nach Zustellung der Räumungsklage vollständig nachzahlt oder sich das Job-Center oder das Sozialamt zur Übernahme dieser Kosten verpflichtet.

Sichere Anlage der Kautions

Wenn schon eine Kautions gezahlt werden muss, dann ist die sicherste Anlage, wenn auf den Namen des Mieters ein Sparbuch angelegt wird (evtl. sogar mit erhöhtem oder wachsendem Zins), das der Mieter dann an den Vermieter gegen Nachweis verpfändet. Sparkassen und Banken haben hierfür Musterformulare entwickelt, so dass solche Vereinbarungen einfach und unproblematisch geschlossen werden können. Deshalb sollte der Vermieter immer gefragt werden, ob die Kautions nicht so angelegt werden kann. Hinzu kommt, dass ausschließlich diese Anlageform bürokratische Probleme bei der Handhabung der Zinsabschlagsteuer für Vermieter und Mieter erspart (s. unten).

Wenn die Kautions als Geldsumme an den Vermieter gezahlt werden muss (sog. **Barkautions**), ist der Vermieter gesetzlich verpflichtet, die Kautions bei einem Kreditinstitut von seinem Vermögen getrennt anzulegen. Nur dann ist die Kautions bei einer eventuellen Zahlungsunfähigkeit oder einem Konkurs des Vermieters nicht verloren, dem Zugriff anderer Gläubiger entzogen und darüber hinaus auch die Verzinsung gesichert. Deshalb sollte auch bereits kurz nach der Zahlung ein Nachweis für die ordnungsgemäße Anlage der Kautions vom Vermieter verlangt werden. Nach dem Gesetz ist dieser dazu verpflichtet. Es besteht sogar die Möglichkeit, die Miete bis zum Nachweis zurückzubehalten. Dies sollte allerdings niemals ohne vorherige Beratung geschehen.

Verzinsung der Kautions

Alle Kautionsen, die nach dem 31.12.1982 vereinbart wurden, müssen verzinst werden (einige Ausnahme: bei Zimmern in Studenten- oder Jugendwohnheimen besteht keine Verzinsungspflicht). Hierbei handelt es sich um eine sog. unabdingbare gesetzliche Vorschrift, so dass auch bei entgegenstehender Vereinbarung im Mietvertrag die Verpflichtung des Vermieters besteht, die Kautions zu verzinsen. Die Verzinsung erfolgt zumindest mit dem üblichen Zinssatz für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist. Vermieter und Mieter steht es frei, einen günstigeren Zinssatz mit der jeweiligen Bank zu vereinbaren. Die auflaufenden Zinsen erhöhen die Kautionssumme, so dass der Vermieter *nicht* verpflichtet ist,





die jährlich anfallenden Zinsen an den Mieter auszuzahlen.

Unmittelbar aus dem Gesetz ergibt sich, dass die höheren Erträge (= Zinsen) dem Mieter zu stehen, wenn das Geld zu einem höheren Zinssatz als dem „gesetzlichen“ angelegt wird. Im übrigen ergibt sich aus dem Begriff der „Anlage“, dass eine von vornherein ertragslose Anlage wie die bloße Verwahrung der Baukaution ausscheidet.

Bei sog. **Altverträgen** (geschlossen vor dem 1.1.1983) muss die Kaution ebenfalls verzinst werden, wenn eine Verzinsung nicht ausdrücklich durch eine Individualabrede ausgeschlossen wurde (Artikel 229 § 3 Absatz 8 EGBGB). Die Verzinsung ist immer für den Zeitraum von der Zahlung bis zur endgültigen Rückerstattung zu berechnen.

Die Parteien können bei einer Barkaution seit dem 1.9.2001 auch **andere Anlageformen** als die Spareinlage mit dreimonatiger Kündigungsfrist vereinbaren (§ 551 Absatz 3 Satz 2 BGB). Infrage kommen Aktien, Festgelder usw. Bei Kursverlusten der Aktien kann der Mieter bei Vertragsende allerdings nicht das eingesetzte Kapital oder eine Mindestverzinsung verlangen. Der Mieter ist zwar auch bei diesen spekulativen Anlagen gegen das Insolvenzrisiko des Vermieters gesichert (§ 551 Absatz 3 Satz 3 BGB), nicht jedoch gegen die Risiken des Finanzmarktes.

„Abwohnen“ der Kaution?

Mieter sind grundsätzlich *nicht* berechtigt, bei Beendigung des Mietverhältnisses für die letzten Monate der Mietzeit keine Miete mehr zu zahlen und den Vermieter auf die ihm zur Verfügung stehende Kaution zu verweisen. Nur in ganz besonderen Fällen, wenn z. B. der Rückerstattungsanspruch durch Vermögensverfall verloren ginge, sollte ausnahmsweise so vorgegangen werden (Rechtsberatung!).

Rückerstattung der Kaution

Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss der Vermieter nicht unmittelbar nach dem Auszug des Mieters die Kaution zurückzahlen. Die Gerichte billigen dem Vermieter in der Regel einen Zeitraum von bis zu 6 Monaten zu, durch den sichergestellt sein soll, dass vermieteterseits keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr entstehen. Denkbare Gegenansprüche sind z.B. noch austehende Nebenkostenabrechnungen (dies ist bei Sozialwohnungen unzulässig, vgl. § 9 Abs. 5 WoBindG), Ersatzansprüche wegen vom Mieter verursachter Schäden in der Wohnung und (angebliche) Forderungen wegen unterlassener oder unzureichend durchgeführter Schönheitsreparaturen.

ren.

Für die Rückerstattung der Kaution gelten u.a. noch folgende Grundsätze:

1. Der Vermieter muss seine Gegenansprüche geltend machen und betragsmäßig ausweisen. Es darf immer nur der Teil der Kaution einbehalten werden, der zur Sicherung der (voraussichtlichen) Forderung notwendig ist.
2. Im ungünstigsten Fall verzögert sich die Abrechnung der Kaution, bis rechtliche Streitigkeiten z.B. wegen Schönheitsreparaturen gerichtlich entschieden sind.
3. Hat der Vermieter sich bis ca. sechs Wochen nach dem Auszug des Mieters zur Abrechnung der Kaution nicht von sich aus gemeldet oder Forderungen gestellt, dann sollte der Mieter ihn auffordern, über die Kaution abzurechnen. Dies sollte unter Fristsetzung mit einem Zeitraum von ca. zwei Wochen (mit Angabe des sich dann ergebenden Datums) erfolgen (Einschreiben/Rückschein). Bleibt dies erfolglos - weil sich der Vermieter auf die von der Rechtsprechung grundsätzlich gewährte 6-Monatsfrist beruft -, sollte die Beratung aufgesucht werden.

Ausstehende Betriebskostenabrechnungen

Die Mietkaution sichert auch noch nicht fällige Ansprüche, die sich aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung ergeben, und erstreckt sich damit auf Nachforderungen aus einer nach Beendigung des Mietverhältnisses noch vorzunehmenden Abrechnung der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten. Deshalb darf der Vermieter einen angemessenen Teil der Mietkaution bis zum Ablauf der ihm zustehenden Abrechnungsfrist einbehalten, wenn eine Nachforderung zu erwarten ist (BGH v. 18.1.2006 - VIII ZR 71/05 -, WuM 06, 197).

Wann verjährt der Anspruch des Mieters auf Rückerstattung der Sicherheit?

Der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kaution verjährt nach dem ab 1.1.2002 geltenden Recht in drei Jahren (§ 195 BGB). Die Verjährung beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist (§ 199 BGB). Dies ist mit Fälligkeit des Rückforderungsanspruches des Mieters der Fall (Schmidt-Futterer/Blank, Miete, 8. Aufl., § 551, RN 82), also erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist. Beispiel: Das Mietverhältnis endet am 30.11.2003. Wann ist der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kaution nebst Zinsen





verjährt? Antwort: Am 1.1.2008 (vgl. § 199 i.V.m. §§ 187 Abs. 1 BGB, 188 BGB).

Kaution bei Eigentümerwechsel

Bis 31.8.2001 galt folgende Rechtslage: Sobald der Neue als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, sollte der Mieter sich deshalb unbedingt erkundigen, ob die Kaution einschließlich der aufgelaufenen Zinsen an den neuen Eigentümer gezahlt wurde und von diesem dann korrekt angelegt wurde. Falls es erforderlich wird, haben Sie einen Rechtsanspruch gegen den alten Eigentümer auf Herausgabe der Kaution an den neuen Eigentümer.

Seit dem 1.9.2001 gibt es hierzu eine neue Rechtslage: Der **Erwerber** des Mietgrundstücks haftet für die Kaution, unabhängig davon, ob ihm die Kaution ausgehändigt wurde oder nicht (§ 566 a Satz 1 BGB). Allerdings gilt das neue Recht nicht rückwirkend für Grundstücksveräußerungen (= Grundbucheintragungen) vor dem 1.9.2001.

§ 566 a Satz 2 BGB regelt die **Haftung des Veräußerers** für die Kaution bei Ausfall des Erwerbers. Der Vermieter trägt das Insolvenzrisiko des Erwerbers. Nach Ansicht des Gesetzgebers ist die Forthaftung des Vermieters subsidiär (Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 9.11.2000, Drucksache 13/4553). Der Mieter muss nach Beendigung des Mietverhältnisses zunächst ggf. gegen den Erwerber gerichtlich vorgehen, sofern dies nicht beispielsweise wegen Unerreichbarkeit oder Insolvenz aussichtslos erscheint. Der Veräußerer eines **vor dem 1.9.2001 verkauften** Mietwohnungsgrundstücks haftet zwar nicht direkt nach dem neuen § 566 a Satz 2 BGB weiter für die Rückgewähr der Kaution, jedoch aber nach den Grundsätzen der BGH-Rechtsprechung (BGH v. 24.3.1999 - XII ZR 124/97 -, WM 99, 397), welche dem neuen § 566 a Satz 2 BGB entspricht.

Holt der Veräußerer (= der alte Vermieter) die Zustimmung vom Mieter ein, dass dieser mit der Aushändigung der Kaution an den Grundstückserwerber einverstanden ist, entfällt die Haftung des Veräußerers für die Kaution nicht. Mit einer Zustimmung des Mieters zur Übertragung der Kaution auf den Erwerber bestätigt der Mieter nämlich nur das, was gemäß § 566 a Satz 1 BGB ohnehin kraft Gesetzes gilt. Daraus ist kein Verzicht des Mieters auf seine Rechte aus § 566 a Satz 2 BGB gegen den ursprünglichen Eigentümer herzuleiten (BGH v. 7.12.2011 - VIII ZR 206/10 -, WM 12, 21).

Andererseits: **Kein Mieter ist verpflichtet, eine solche Zustimmung zu erteilen.** Es gibt in der

Regel auch keinen Grund hierfür, es sei denn als Gegenleistung wird eine Mietenkung vereinbart.

Kaution in der Zwangsverwaltung

Der Zwangsverwalter einer Mietwohnung ist dem Mieter gegenüber, wenn die sonstigen Voraussetzungen gegeben sind, zur Herausgabe einer von diesem geleisteten Kaution verpflichtet, selbst wenn der Vermieter dem Zwangsverwalter die Kaution nicht auszahlt hat (BGH v. 16.7.2003 - VIII ZR 11/03 -, WM 03, 630; BGH v. 9.3.2005 - VIII ZR 330/03 -; WM 05, 460). Dies ergibt sich aus § 152 ZVG.

Aber: § 152 Abs. 2 ZVG bezieht sich nur auf zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Beschlagnahme bestehende Mietverhältnisse. Der Zwangsverwalter einer Mietwohnung ist deshalb nicht zur Auszahlung einer vom Mieter an den Vermieter geleisteten und von diesem nicht an den Zwangsverwalter weitergegebenen Kaution verpflichtet, wenn das Mietverhältnis bereits beendet und die Wohnung geräumt ist, bevor die Anordnung der Beschlagnahme wirksam wird (BGH v. 3.5.2006 - VIII ZR 210/05 -, WM 06, 227).

Kaution und Abgeltungssteuer (vormals Zinsabschlagsteuer)

Seit dem 1.1.1993 werden Zinserträge durch die Banken pauschal mit einem Steuerabzug belastet. Bei privaten Sparvermögen besteht die Möglichkeit, Freistellungsaufträge zu erteilen, so dass ein Abzug unterbleibt. Wenn, was in der Regel der Fall ist, die Kaution an den Vermieter gezahlt und von diesem bei seiner Bank als Kaution gesondert angelegt wurde (wozu der Vermieter ja gesetzlich verpflichtet ist), ergibt sich nach den Vorschriften der Finanzverwaltung leider das Problem, dass ein Freistellungsauftrag nicht möglich ist.

Dies führt dazu, dass von den jährlich anfallenden Zinsen zwangsläufig die Steuer abgezogen wird. Der Vermieter erhält hierüber eine Bescheinigung von seiner Bank. Der Mieter hat dann nur die Möglichkeit, sich an seinen Vermieter mit der Bitte zu wenden, ihm diese Bescheinigung auszuhändigen. Hierzu ist der Vermieter verpflichtet (vgl. AG Tiergarten GE 02, 998). Im Rahmen eines Lohnsteuerjahresausgleiches oder der Einkommensteuererklärung kann dann dieser Zinsabzug geltend gemacht werden. Nur auf diesem sehr aufwendigen und bürokratischen Weg kann man einem Zinsverlust entgehen.

Ab dem 1. Januar 2009 gelten neue Regeln über die sog. Abgeltungssteuer, also die Steuer





auf Kapitalerträge. Bisher galt eine Bagatelleregelung für Verzinsungen von max. 1 %. Diese ist ersatzlos weggefallen. Dies hat zur Folge, dass ab dem Jahre 2009 unabhängig von der Höhe der Verzinsung in jedem Fall Abgeltungssteuer erhoben wird. Dies betrifft auch die Verzinsung von Kautionsguthaben von Mietern.

Auf Kapitalerträge wird ab dem Jahr 2009 eine einheitliche Steuer von 25 % erhoben. Darauf entfällt Solidaritätszuschlag von 5,5 % sowie ggf. Kirchensteuer.

Bekanntlich fließen die Zinsen aus einem Kautionskonto dem Mieter in dem Zeitpunkt zu, in dem sie auf dem eingerichteten Konto fällig werden. Sie sind dann vom Mieter zu versteuern.

Dies ist vor allem ärgerlich für diejenigen Mieter, die in der Regel gar keinen Lohnsteuerjahresausgleich vornehmen. Der einzige Vorteil dieses Ärgernisses ist, dass man einen guten Grund hat, die sichere Hinterlegung der Kautionsguthaben regelmäßig abzufragen. Allein deshalb sollte darauf bestanden werden, dass die entsprechenden Bescheinigungen vom Vermieter weitergegeben werden.

Sowohl Vermieter wie auch Mieter können sich dieses Problem allerdings ersparen, indem die Kautionsguthaben nunmehr auf den Namen des Mieters angelegt wird und dann an den Vermieter verpfändet wird. Denn dann besteht die Möglichkeit, dass der Mieter seinerseits im Rahmen seiner Freibeträge einen Freistellungsauftrag erteilt. Dann wird kein Zinsabzug erfolgen. Für diese Variante haben Banken und Sparkassen Mustererklärungen vorbereitet.

Da diese Anlageform für den Mieter die Sicherheit mit sich bringt, ständig über die sichere Anlage der Kautionsguthaben informiert zu sein, für den Vermieter keine prinzipiellen Nachteile bestehen und Ärger mit der Zinsabschlagsteuer vermieden wird, dürfte dies ein guter Grund sein, mit dem Vermieter darüber zu sprechen, ob die Kautionsguthaben in dieser Form angelegt wird (s. nebenstehenden Musterbrief).

Musterbrief

Datum

Sehr geehrter Vermieter,

wie Ihnen bekannt ist, haben wir zu Beginn des Mietverhältnisses eine Kautionsguthaben an Sie entrichtet.

Da die Kautionsguthaben auf Ihren Namen angelegt ist, besteht weder für Sie noch für uns die Möglichkeit, einen Freistellungsauftrag zu erteilen. Dies führt dazu, dass von den anfallenden Zinsen jeweils 25 % plus 5,5 % Solidaritätszuschlag pauschal abgezogen werden. Hierüber werden Sie dann eine Bescheinigung Ihrer Bank erhalten. Diese müssen Sie dann jedes Jahr an uns weitergeben. Wir müssen den Abzug dann im Rahmen einer Steuererklärung angeben.

Wie wir auch erfahren haben, ist es grundsätzlich möglich, die Kautionsguthaben auf einem gesonderten Sparbuch auf unseren Namen anzulegen und dann dieses Sparbuch an Sie zu verpfänden. Dann hätten wir die Möglichkeit, einen Freistellungsauftrag für den Kautionsbetrag zu erteilen, so dass keinerlei Zinsabzug vorgenommen würde.

Die Banken und Sparkassen haben für diese Form der Anlage, die für Sie keine Nachteile beinhaltet, Musterformulare entwickelt, die bei jeder Bank erhältlich sind.

Da durch diese Form der Anlage der Kautionsguthaben für Sie und uns Aufwand und Ärger erspart bliebe, bitten wir Sie, zu prüfen, ob die Kautionsguthaben besser so angelegt werden sollte.

Mit freundlichen Grüßen

Gabriele Mustermieter

