

MIETKAUTION / MIETRECHT - Rechtsanwalt Stapf, Mannheim

Wie lange kann man als Vermieter die Kautions vom Mieter verlangen?

Fast jeder Vermieter verlangt vom Mieter eine Kautions, die allerdings höchstens drei Nettomieten betragen darf.

Was ist aber, wenn der Vermieter den Mieter aufgefordert hat, die Kautions zu zahlen und er tut es einfach nicht.

Das Kammergericht Berlin (AZ 22 W 2/08) hat sich mit einem Fall beschäftigt, bei dem der Mieter sich verpflichtet hat eine Bankbürgschaft zu stellen. Nach fast vier Jahren nach Einzug hat der Vermieter den Mieter aufgefordert, nun endlich die Mietsicherheit zu bringen. Nachdem der Mieter das nicht getan hat, wurde er verklagt.

Das Kammergericht konnte dem Vermieter nicht mehr helfen. Der Mieter musste nach Ablauf der Verjährung die Kautions nicht mehr stellen, weil der Vermieter es versäumt hat, sein Recht innerhalb der Verjährungsfrist von drei Jahren einzufordern.

Dabei wird die Kautions mit Beginn des Mietverhältnisses fällig und nicht ab dem Ende der Mietzeit.

Der Vermieter hat drei Jahre Zeit, um die Kautions einzufordern. Dabei beginnt die Frist „mit dem Schluss des Jahres in dem der Anspruch entstanden ist“, §§ 195, 199 Abs. 1 BGB. Beispiel: Beginnt das Mietverhältnis z.B. im Juni 2008, können Sie von ihrem Vermieter bis zum 31.12.2011 Ihr Geld fordern.

Wenn der Vermieter während der Mietzeit die Kautions in Anspruch nehmen muss, kann er vom Mieter die Wiederauffüllung der Kautions verlangen. Auch hier beträgt die Verjährungszeit 3 Jahre.

Der Wiederauffüllungsanspruch entsteht aber erst, wenn auf die Kautions zugegriffen werden musste.