



Sitzt der Vermieter in Streitfällen stets am längeren Hebel, weil er über die Kautions verfügen kann? Nicht immer!

## Ihr Recht im Alltag

Bei Streit um Schönheitsreparaturen

# Darf der Vermieter sich aus der Kautions bedienen?

**D**ass es mit dem Vermieter noch Ärger geben würde, hatten Sonja (31) und Martin F. (33) schon geahnt, als sie den Mietvertrag kündigten. Kurz nach dem Auszug aus der Wohnung kam es wie prophezeit.

Mit den Schönheitsreparaturen, die Sie vorgenommen haben, bin ich nicht einverstanden“, sagte der Vermieter Norbert K. zu den beiden. **„Da muss ich nacharbeiten lassen. Das kostet 1500 Euro. Die zahlen Sie.“** Auf Diskussionen wollte sich Norbert K. nicht einlassen. „Wenn Sie mir nicht bis Ende des Monats zahlen, nehme ich mir das Geld eben aus der Kautions“, drohte er.

Das können wir uns doch nicht bieten lassen“, sagte Sonja später zu Martin.

„Aber er hat noch unser Sparbuch“, wandte Martin ein. **„Er braucht nur damit zur Bank zu gehen und sich das Guthaben auszahlen zu lassen.“**

„Vielleicht sollten wir uns mal an einen Anwalt wenden“, schlug Sonja vor

und begann im Telefonbuch zu blättern.

**Schon am nächsten Tag bekamen Sonja und Martin einen Termin.** Der Anwalt riet, vor Gericht zunächst eine einstweilige Verfügung zu erwirken.

### Einstweilige Verfügung erwirkt

Sie sollte verhindern, dass der Vermieter das Geld einfach vom Sparbuch abheben konnte. Das Gericht gab dem Antrag statt. Dagegen legte Herr K. jedoch umgehend Wi-

derspruch ein. **So kam es schließlich zu einer mündlichen Verhandlung.**

„Ich will doch nur das Geld, das mir zusteht“, beklagte sich der Vermieter dort. „Ich musste 1500 Euro investieren, damit die Wohnung wieder vermietbar war.“ Dieses Geld wolle er jetzt zurückhaben. „Und die Kautions ist doch schließlich genau für solche Fälle gedacht.“

**„Ihnen scheint nicht ganz klar zu sein, welchen Zweck eine Kautions hat“, sagte der Richter zu Herrn K.** „Die Mietkautions sichert Ihre Ansprüche

an die Mieter ab. Falls Sie rechtmäßige Forderungen gegen sie haben, gibt Ihnen die Kautions die Sicherheit, dass das Geld da ist.“ Es bleibe aber trotzdem ohne Frage das Eigentum des Mieters, fuhr der Richter fort. **„Die Kautions ist keineswegs ein Selbstbedienungsladen für den Vermieter.** Und in diesem Fall hier ist noch nicht geklärt, ob Ihre Ansprüche rechtmäßig sind.“

### Wem gehört die Kautions?

Bevor darüber entschieden sei, dürfe der Vermieter die Kautions daher nicht antasten. Jede andere Regelung würde den Mieter unangemessen benachteiligen. **Schließlich könnte die Forderung des Vermieters auch unberechtigt sein.**

Der Vermieter durfte also auf die Kautions nicht zugreifen. Ob ihm die 1500 Euro zustehen oder nicht, musste in einer weiteren Gerichtsverhandlung entschieden werden.

### Das Urteil

! Eine Mietkautions bleibt auch nach Ende des Mietverhältnisses das Eigentum des Mieters und geht nicht in das Vermögen des Vermieters über. Wenn dieser darauf zugreifen will, darf er das nur dann, wenn eine von

ihm erhobene Forderung rechtskräftig festgestellt, unstreitig oder offensichtlich begründet ist. Sinn und Zweck einer Kautions ist es, die Ansprüche des Vermieters abzusichern, aber nicht, sie schneller zu befriedigen (Landgericht Halle, Az. 2 S 121/07).