



So schön wie beim Einzug soll die Küche bleiben. Dafür verlangen Vermieter als Sicherheit eine Kautiön.

UNSER RAT

Bank. Viele Banken bieten Mietkautionen nur auf Nachfrage an. Fragen Sie zuerst Ihre Hausbank. Dort bekommen Sie unter Umständen bessere Konditionen. Manche Kreditinstitute geben auch Nichtkunden ein Mietkautionenkonto, wenn der Vermieter bei ihnen Kunde ist. Die meisten Angebote aus unserer Stichprobe auf Seite 55 können Sie bundesweit bekommen.

Quittung. Wenn Ihr Vermieter die Kautiön bar will, dann lassen Sie sich den Empfang quittieren. Falls Sie das Geld überweisen, tragen Sie „Mietkaution“ als Verwendungszweck ein.

Ratenzahlung. Sie haben als Mieter das Recht, die Kautiön in drei gleichen Monatsraten zu bezahlen. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

TEURES PFAND IN FREMDER HAND

Mietkaution. Bis zu drei Kaltmieten müssen Mieter als Kautiön zahlen. Wie das Geld angelegt wird, ist Verhandlungssache. Verpfändete Konten punkten bei Sicherheit und Ertrag.

Bar auf die Hand? Das war nicht die Sache von Lutz Kaiser. Er wollte seine Mietkaution für die neue Zweizimmerwohnung in Köln sicher und gut angelegt wissen. Sein Vermieter war einverstanden, dass er die drei Kaltmieten auf ein Konto einzahlt und dieses an ihn verpfändet.

So konnte Kaiser selbst nach lukrativen Angeboten suchen. Er entschied sich für ein Onlinesparkonto bei der BMW Bank, das ihm 2,75 Prozent Zinsen bringt. Sein Vermieter musste sich um nichts kümmern und lediglich die Verpfändungserklärung unterschreiben.

Lutz Kaiser hatte Glück, denn viele Vermieter wollen die Kautiön bar auf die Hand oder per Überweisung haben. Dabei hält die Interessenvertretung der Vermie-

ter, der Verein Haus und Grund, genauso wie der Deutsche Mieterbund verpfändete Sparkonten für eine ideale Lösung.

Sicher vor der Pleite

Ein Recht, das Geld auf einem verpfändeten Konto anzulegen, hat der Mieter aber nicht. Der Gesetzgeber schreibt nur vor, dass der Vermieter das Geld getrennt von seinem Vermögen und zu den marktüblichen Zinsen für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist anlegen muss.

Der Mieter kann zwar einen Nachweis verlangen, hat aber letztlich keine dauerhafte Kontrolle darüber, wo sein Geld bleibt. Das kann vor allem dann kritisch werden, wenn der Vermieter Insolvenz anmeldet und die Kautiön nicht getrennt von

seinem sonstigen Vermögen angelegt hat. Dann fließt die Summe in die Insolvenzmasse und der Mieter kann sich in die Reihe der Gläubiger einreihen.

Kaiser kann das nicht passieren, denn seine Kautiön ist auf seinen Namen angelegt und bleibt deshalb bei einer Insolvenz des Vermieters unangetastet.

Er profitiert außerdem davon, dass die Bank ihn informiert, sobald der Vermieter an das Geld will. Dazu sind viele Banken bei verpfändeten Konten bereit und schreiben es in die Verpfändungserklärung. Der Mieter kann dann früh reagieren.

Schließlich konnte Kaiser auch dafür sorgen, dass seine Zinsen nicht von der Zinsabschlagsteuer aufgefressen werden.

Lesen Sie weiter auf Seite 55.



Stichprobe Mietkautionenkonto

Anbieter (Adressen S. 99)	Regional	Produkt	Zins (Prozent)	Einmalige Kosten (Euro)	Nur für Kunden
BMW Bank	Nein	Online-Sparkonto Sparkonto	2,75 2,15	30,00	Nein
PSD Bank Berlin- Brandenburg	Ja	Mietkaution	1,65 ¹⁾	Keine	Ja
BBBank	Nein	Multizins-Mietkaution	1,00 ¹⁾	12,50	Nein
Sparda-Bank Berlin	Ja	Spar-Mietkaution	1,00	Keine	Ja
Berliner Sparkasse	Ja	Mietkautionenkonto	0,50	Keine	Ja ³⁾
Berliner Volksbank	Ja	KontoKompaktanlage	0,50	20,45	Nein
Citibank	Nein	Doppelzins-Sparbuch	0,50 ¹⁾	Keine	Ja
Deutsche Bank	Nein	Sparkonto	0,50	15,30 ²⁾	Nein
Dresdner Bank	Nein	Sparkonto	0,50	Keine	Nein
GE Money Bank	Nein	Sparbuch	0,50 ¹⁾	15,00	Ja
Hypovereinsbank	Nein	Sparkonto	0,50	20,00	Nein
Norisbank	Nein	plussparen-Mietkautionenkonto	0,50 ¹⁾	15,34	Nein
SEB	Nein	Mietkautionssparkonto	0,50	15,00	Nein

1) Höhere Zinsen bei größeren Beträgen.

2) Beim Jungen Konto (bis Alter 30 Jahre) 9,99 Euro.

3) Ausnahme, wenn Vermieter Kunde ist.

Stand: Juli 2006

Fortsetzung von S. 46

Er hat bei Eröffnung des Kontos einen Freistellungsauftrag für Kapitalerträge bei der Bank gestellt.

Legt der Vermieter das Geld an, wird es komplizierter. Dann muss dieser jedes Jahr eine Bescheinigung über die abgeführte Zinsabschlagsteuer ausstellen, damit sein Mieter sie in seiner Steuererklärung angeben kann. Eine aufwendige Prozedur, die kaum ein Vermieter betreibt.

Spitzenzinsen sind selten

Leider ist das Angebot für verpfändete Konten nicht üppig. Viele Banken bieten Mietkautionenkonto nur zu niedrigen Zinsen an, manche auch nur für Kunden oder auf Nachfrage.

FINANZtest hat beispielhaft für Berlin untersucht, welche überregionalen und regionalen Produkte es gibt. Mit satten 2,75 Prozent Zinsen sticht das Online-Sparkonto der BMW Bank weit heraus. Wer kein Freund von Onlinebanking ist und lieber zum Telefon greift, ist mit 2,15 Prozent beim BMW-Sparkonto noch gut bedient.

Der Gang in die Filiale lohnt sich bei der PSD Bank Berlin-Brandenburg. Diese gibt auf ihrem Mietkautionssparkonto immerhin mindestens 1,65 Prozent Zinsen, während viele andere nicht über 0,5 Prozent hinauskommen. Zwar sind bei einigen Banken höhere Zinsen für größere Beträge zu bekommen, Mietkautionen liegen aber in der Regel darunter. Die PSD Bank macht aber zur Bedingung, dass das Kautionskonto zusammen mit einem kostenlosen Giro- oder Sparkonto angelegt wird.

Auch bei der Berliner Sparkasse haben nur Kunden eine Chance. Eine Ausnahme wird aber dann gemacht, wenn der Vermieter Kunde ist und bereits mehrere seiner Mietkautionenkonto dort laufen.

Ins Geld gehen die Gebühren. 30 Euro verlangt die BMW Bank einmalig für die Einrichtung des Kontos und schmälert so die Freude über den günstigen Zinssatz. Die Hypovereinsbank nimmt 20 Euro, und das bei gerade mal 0,5 Prozent Zinsen.

Bei der PSD Bank Berlin-Brandenburg, der Sparda-Bank Berlin und anderen ist die Einrichtung des Kontos kostenlos.

Formularkram schnell erledigt

Die Kontoeröffnung bei der BMW Bank war für Lutz Kaiser trotz Umzugsvorbereitungen keine große Sache. Das Formular für die Kontoeröffnung zog er aus dem Internet, genauso wie den Freistellungsauftrag für Zinserträge und das Postident-Formular. Der Verpfändungsvordruck, auf dem er und sein Vermieter unterschreiben

mussten, bekam er vom Kundenservice auf Anfrage zugeschickt.

Kontoeröffnungs- und Freistellungsauftrag, den Verpfändungsvordruck sowie die Kopie des Mietvertrags steckte er zusammen in einen Umschlag, klebte ihn aber nicht zu. Denn zuvor musste er sich mithilfe seines Personalausweises und des Postident-Formulars in einer Postfiliale legitimieren. Dann schickte er alles an die BMW Bank. Sobald das Konto eröffnet war, überwies er die Kautionsbetrag, der Betrag wurde gesperrt. Er und sein Vermieter erhielten eine Bestätigung von der Bank.

Ähnlich läuft die Eröffnung eines Kontos in einer Filialbank. Dabei entfällt aber die Legitimation am Postschalter.

Warten auf die Freigabe

Zieht der Mieter eines Tages aus, ist der Vermieter am Zug. Wenn bei der Übergabe alles glatt läuft und keine Forderungen für Nebenkosten offen sind, gibt er die Kautionsbetrag komplett bei der Bank frei.

Will er einen Teil der Kautionsbetrag behalten, teilt er das der Bank mit. Diese informiert den Mieter und zahlt nach Ablauf der Informationsfrist den Betrag aus. Dann gibt der Vermieter das Konto frei.

In beiden Fällen kann der Mieter anschließend das Konto an den neuen Vermieter verpfänden oder kündigen. Meist beträgt die Kündigungsfrist drei Monate. Danach erhält der Mieter sein Geld zurück.



Selbst in einen Bausparvertrag kann die Mietkaution fließen: Die Postbank bietet zusammen mit der BHW Bausparkasse den BHW Dispo maXX dafür an. Der Bausparvertrag läuft auf den Namen des Mieters, der dafür die Bausparprämie kassieren kann, und wird an den Vermieter verpfändet.

Der Mieter kann auch vermögenswirksame Leistungen des Arbeitgebers für den Bausparvertrag nutzen. Die Verzinsung liegt zurzeit bei 3 Prozent (1 Prozent Basiszins plus Bonus gekoppelt an die Umlaufrendite). Will der Vermieter an das Geld, wird die Summe mithilfe einer Teilkündigung herausgelöst. Der Bausparvertrag läuft ganz normal weiter.