

Mietkaution

Informationen zur Mietkaution

Die Mietkaution ist eine freiwillige, aber übliche Sicherheitsleistung seitens des Mieters an den Vermieter, die im Mietvertrag vereinbart wird. Der Vermieter muss die Mietkaution zinsbringend anlegen. Das Geld bleibt dabei Eigentum des Mieters und darf nur im Schadensfall vom Vermieter einbehalten werden. Liegen bei Beendigung des Mietverhältnisses weder Wohnungsschäden noch ausstehende Abrechnungen vor, muss der Vermieter die Mietkaution inkl. der Zinserträge an den Mieter auszahlen.

Welche Höhe maximal erlaubt ist

Die Höhe der Kaution darf die Höhe von **drei Monatskaltmieten** („netto“, also ohne Nebenkosten) nicht überschreiten (§ 551 BGB).

Mögliche Arten der Kautionshinterlegung

Prinzipiell kann die Art der Kaution von Mieter und Vermieter frei vereinbart werden. Die gängigsten Arten sind:

- **Barkaution**
- **Kautionsspargbuch**
- **Bürgschaft**
- **Wertpapiere**

Barkaution

Der Kautionsbetrag kann dem Vermieter in bar (Kautionsquittung verlangen! s.u.) übergeben oder überwiesen werden. Dieser muss das Geld dann zinsbringend „zu den üblichen Konditionen“ für den Mieter anlegen:

- Mit dreimonatiger Kündigungsfrist
- Zum derzeit geläufigen Zinssatz

Bei dieser Variante ist der Vermieter der Kontoinhaber und somit verpflichtet, den Mieter jährlich über die Zinserträge zu informieren.

Bestehen Sie auf Insolvenzfestigkeit! Der Vermieter muss die Kaution auf ein insolvenzfestes Konto (kein Firmenkonto!) hinterlegen. So bleibt Ihre Kaution im Falle einer Insolvenz des Vermieters bestehen.

Finanzierungstipp: Laut Gesetz darf eine Barkaution in bis zu drei Monatsraten gezahlt werden! Die erste Rate ist zum Anfang des Mietverhältnisses fällig, die weiteren Raten in den Folgemonaten.

Kautionsspargbuch

Als Mieter legen Sie ein Spargbuch in Höhe der Mietkaution an und übergeben es dem Vermieter zur Aufbewahrung.

Bürgschaft

Bürgen können Institutionen (z.B. Banken) oder auch Personen (z.B. Verwandte, Arbeitgeber) sein. In diesem Fall erhält der Vermieter kein Kautionsgeld, sondern eine schriftliche Verpflichtungserklärung des Bürgen.

Wertpapiere

Wenn Ihnen Zinsen auf Spargbuch oder -konto zu niedrig sind, können sich Mieter und Vermieter auf potentiell gewinnbringende Aktien oder Wertpapiere einigen. Doch Vorsicht! Erzielt die Anlage nicht den vorhergesehenen Gewinn oder verliert sogar an Wert, kann der Mieter bzw. Vermieter grundsätzlich weder das eingesetzte Kapital noch eine Mindestverzinsung zurückverlangen.

Was durch die Kautions abgedeckt ist

Die Mietkaution ist eine Sicherheit für den Vermieter, die folgende Forderungen abdeckt:

- Ausstehende Mieten
- Nebenkostennachzahlungen
- Noch zu erwartende Nachzahlungen
- Mängel (die nicht zur üblichen Abnutzung durch normalen Gebrauch zählen).
- In welche Zustand die Wohnung bei Auszug zu hinterlassen ist, regelt der Mietvertrag.

Berechtigte Forderungen

Mängel, die der Mieter verursacht hat (z.B. zerkratzte Tapete, verschmutzter Teppich) müssen innerhalb einer vereinbarten Frist beseitigt werden. Der Mieter kann die Mängel selbst ausbessern oder die Kosten für die fachgerechte Mängelbeseitigung tragen, wenn der Vermieter Handwerker beauftragt.

Unberechtigte Forderungen

Mängel, die nach der Übergabe festgestellt und nicht im Übergabeprotokoll aufgeführt sind, können nachträglich nicht geltend gemacht werden.

Quittung über den Erhalt der Mietkaution

Für das Mietobjekt:

Anschrift:

Etage:

Seite:

Mietvertrag Nr.:

Vermieter

Vor- und Zuname:

Straße, PLZ, Ort:

Telefonnummer:

Mieter

Vor- und Zuname:

Straße, PLZ, Ort:

Telefonnummer:

E-Mail:

Der Vermieter bestätigt hiermit, dass er vom Mieter des oben genannten Mietobjektes die unter Paragraph:

des Mietvertrages vereinbarte Mietkaution in Höhe von:

- in Euro:

- in Worten:

erhalten hat.

Ort, Datum

Unterschrift des Vermieters