



Mietsicherheit bei der Vermietung von Wohnraum

Wer vermietet, trägt ein hohes wirtschaftliches Risiko. Verzichten Sie als Vermieter daher nicht auf eine Mietsicherheit (Kautionsleistung). Zulässig sind alle Arten von Sicherheitsleistungen, beispielsweise ein Kautionskonto des Mieters, ein verpfändetes Sparbuch, die Hinterlegung oder Bürgschaften.

Wann kann ich die Mietsicherheit verlangen?

Die Sicherheitsleistung muss im Mietvertrag oder einem Nachtrag vereinbart sein und wird zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die Übergabe der Wohnungsschlüssel muss also erst dann erfolgen, wenn der Mieter die vereinbarte Sicherheit geleistet hat. Haben Sie eine Sicherheitsleistung durch Hinterlegung, Barkautionskonto oder Kautionskonto vereinbart, ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Hierbei wird die erste Rate mit dem Beginn des Mietverhältnisses fällig. Die weiteren Raten werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig. Bei einer Barkautionsleistung kann der Mieter die Zahlungen von dem Nachweis eines insolvenzfesten Kautionskontos durch den Vermieter abhängig machen (BGH, Urteil vom 13. Oktober 2010, Az. VIII 2 R 98/10). Hat der Mieter dennoch in einer Rate gezahlt, ist eine Rückforderung allerdings ausgeschlossen.

In welcher Höhe kann ich Sicherheit verlangen?

Die Kautionsleistung darf höchstens das Dreifache der Monatsmiete betragen. Hierbei bleiben Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, unberücksichtigt. Bei einer getrennten Umlage der Nebenkosten wird die Höhe der Kautionsleistung also auf der Basis der Nettomiete berechnet. Bei einer Bruttomiete ist der Nebenkostenanteil hingegen nicht herauszurechnen.

Wie gehe ich mit der Kautionsleistung um?

Der Vermieter hat die als Geldbetrag geleistete Kautionsleistung bei einem Kreditinstitut anzulegen. Mit dem Mieter kann aber auch eine andere Vereinbarung getroffen werden. In jedem Fall muss die Anlage getrennt vom Vermögen des Vermieters erfolgen. Anlagen bei einem Kreditinstitut haben zu dem für Sparanlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz zu erfolgen. Eine höher verzinsten Anlage kann der Mieter nicht verlangen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen gleichzeitig die Sicherheit des Vermieters. Der Ausschluss der Verzinsung ist unzulässig. Nur bei Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheimes ist, besteht keine Pflicht, die Kautionsleistung zu verzinsen.

Außerordentliche Kündigung bei Verzug mit der Zahlung der Kautionsleistung

Sollte der Mieter bei der Zahlung der Kautionsleistung mit einem Betrag in Höhe von mindestens der zweifachen Monatsmiete in Verzug sein, kann diesem nach § 569 Absatz 2a BGB außerordentlich fristlos gekündigt werden. Für die Kündigung muss dem Mieter vorher keine Abmahnung ausgesprochen und auch keine erneute Zahlungsfrist eingeräumt werden.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie in der Broschüre „Kautionsleistung“, erhältlich im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info oder unter unserer Bestellhotline: Telefon 030/20216-204, Fax 030/20216-580, E-Mail mail@hausundgrundverlag.info.

