

06. Juni 2023

## **Mietkaution – was erlaubt ist und was nicht**

Wer eine Wohnung anmieten möchte, muss in der Regel eine Kautions hinterlegen. Mit der Kautions möchte sich der Vermieter absichern, falls der Mieter die Miete nicht regelmäßig zahlt oder es durch den Mieter zu Schäden an der Mietsache kommt. Der Vermieter hat bezüglich Art und Höhe der Mietsicherheit gesetzliche Regeln zu beachten. Und doch kommt es immer wieder zu Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern. Welche Sicherheiten der Vermieter verlangen kann und welche der Mieter zu erbringen hat, erfahren Sie hier.

### **Welche Mietsicherheiten gibt es?**

Mietsicherheit ist der Oberbegriff. Alternativ kann auch die Bezeichnung Mietkaution genommen werden. Mit der Mietkaution ist im allgemeinen Sprachgebrauch die Barkautions gemeint. Bei der Barkautions erhält der Vermieter die Sicherheit durch Zahlung eines Geldbetrages in Höhe von maximal drei Monatsmieten. Der Mieter kann die Barkautions auch durch drei gleiche monatliche Teilzahlungen erbringen. Das Wort „Barkautions“ ist dabei jedoch nicht wörtlich zu nehmen. Die Sicherheit kann auch durch Überweisung des Geldbetrages auf das Konto des Vermieters erfolgen. Der Vermieter ist verpflichtet, das Geld auf ein separates Kautionskonto anzulegen.

Neben der Mietkaution gibt es auch die Mietkautionsbürgschaft. In diesem Fall erbringt nicht der Mieter die Sicherheit, sondern ein Dritter. Dritte können sowohl Privatpersonen wie die Eltern oder Großeltern als auch Banken und Versicherungen sein. Man spricht dann von Bürgschaft, Bankbürgschaft bzw. Kautionsversicherung.

Der Bürge verbürgt sich für den Mieter. Wenn der Mieter mit den Mietzahlungen in Verzug gerät oder Schäden an der Mietsache verursacht, kann der Vermieter die Mietkautionsbürgschaft verwerten.

Die Verpfändung eines Sparbuchs wäre ebenfalls möglich, taucht in der Praxis jedoch kaum auf.

### **Wann kann der Vermieter eine Mietsicherheit verlangen?**

Der Vermieter kann von dem Mieter nur dann eine Sicherheit verlangen, wenn dies im Mietvertrag vereinbart worden ist. Versäumt es der Vermieter, eine entsprechende Regelung in den Vertrag mit aufzunehmen, so kann er von dem Mieter keine Mietsicherheit verlangen.

### **In welcher Höhe kann der Vermieter eine Mietsicherheit verlangen?**

Wie bereits erwähnt, kann der Vermieter eine Mietsicherheit in Höhe von höchstens drei Monatsmieten verlangen. Dies ergibt sich unmittelbar aus dem Gesetz, aus § 551 Abs. 1 BGB. Dabei ist von der reinen Monatsmiete auszugehen. Betriebskosten werden nicht mitumfasst.

Eine Sicherung über drei Monatsmieten hinaus ist unzulässig. Dies gilt auch für die sogenannte Doppelsicherung. Diese liegt vor, wenn sowohl eine Barkaution hinterlegt als auch eine Mietkautionsbürgschaft bestellt wird. Bei einer Übersicherung des Vermieters tritt Teilnichtigkeit ein. Das bedeutet, dass die Haftung bis zur zulässigen Höhe bestehen bleibt, darüber hinaus jedoch vom Vermieter keine Zahlung verlangt werden kann.

### **Wann kann der Mieter seine Mietsicherheit zurückverlangen?**

Ist das Mietverhältnis beendet, so hat der Vermieter dem Mieter die Mietsicherheit wieder zurückzugeben. Dies jedoch nur dann, wenn der Vermieter gegen den Mieter keine Ansprüche mehr hat. Ansprüche können sich daraus ergeben, dass der Mieter Schäden an der Mietsache verursacht hat oder mit den Mietzahlungen in Rückstand geraten ist.

Da sich der Mieter hier in einem gewissen Schwebestadium befindet, hat der Vermieter zeitnah über die Mietkaution abzurechnen. In der Regel beträgt die Frist hier drei, maximal sechs Monate. Wird die Wohnung neu vermietet, muss die Abrechnung grundsätzlich vorher erfolgen. Schließlich lässt sich im Nachhinein nur schwer feststellen, ob der ehemalige oder der neue Mieter etwaige Mängel verursacht hat.

Gerade bei Mietmängeln sollten Vermieter und Mieter genau aufpassen. Schließlich hat für einen gewöhnlichen Verschleiß der Mietsache nicht der Mieter, sondern der Vermieter einzustehen. Auch hierbei kommt es gelegentlich zu Meinungsverschiedenheiten zwischen Mieter und Vermieter.

### **Ärger wegen der Mietsicherheit?**

Sollten Sie Probleme im Zusammenhang mit Ihrer Mietsicherheit, gleich als Mieter oder Vermieter haben, können Sie sich gerne an uns wenden. Unser Erstberatungsgespräch ist kostenlos. Wir freuen uns auf Sie!

Angestellte Rechtsanwältin

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)