

Mietsicherheit bei der Vermietung von Wohnraum

Als Vermieter tragen Sie ein hohes wirtschaftliches Risiko, verzichten Sie 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. Hat der Mieter dennoch in einer Rate gezahlt, ist eine Rückforderung ausgeschlossen.

In welcher Höhe kann ich Sicherheit verlangen?

Die Kautionsleistung darf höchstens das Dreifache der Monatsmiete betragen. Bei einer getrennten Umlage der Nebenkosten wird die Höhe der Kautionsleistung 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 Verzinsungspflicht.

Und wenn der Mieter die Kautionsleistung nicht zahlt?

Sollte der Mieter bei der Zahlung der Kautionsleistung mit einem Betrag von mindestens zwei Monatsmieten in Verzug sein, kann diesem außerordentlich fristlos gekündigt werden. Für die Kündigung muss dem Mieter vorher weder eine Abmahnung ausgesprochen noch eine 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.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.



Eigentümer? Vermieter? Mieter? Ihre Meinung zählt!

Unterstützen Sie die Forschung und helfen Sie mit, die Wohnungspolitik zu verbessern.

In drei Schritten zum WohnKlima-Panel:



QR-Code scannen,



anmelden,



abstimmen und mitreden!



hausund.co/panel