

# Wie geht das mit der Mietkaution?

Immobilien kaufen, besitzen und verkaufen - das ist auch in Wuppertal ein Thema mit vielen Fragezeichen. Führende Marktexperten erklären in der Rundschau, was Anbieter und Interessenten wissen sollten. Heute: Stephan Vollmer über die Regelungen rund um das Thema Mietkaution.

So ein Umzug in eine neue Mietwohnung ist ja in der Regel eine nicht ganz günstige Angelegenheit. Renovierung, Umzugsunternehmen, neue Möbel - all das kann schnell in die Tausende Euro gehen. Doch damit ist es ja nicht getan: Fast immer verlangt der neue Vermieter neben der nun fälligen neuen monatlichen Miete auch eine Mietsicherheit, die umgangssprachlich Kautionskaution genannt wird.

Zwar gibt es keine gesetzliche Grundlage, die eine solche Kautionskaution generell vorschreiben würde. Aber sie ist flächendeckend üblich. Eine Wohnung ohne die Hinterlegung einer Kautionskaution neu anzumieten, dürfte hierzulande schlicht unmöglich sein.

Die Höhe dieser Sicherungsleistung für den Vermieter, die diesen bei Schäden am Wohnraum oder Mietausfällen finanziell absichern soll, ist jedoch geregelt. Sie darf drei Nettokalt-

mieten (also ohne Nebenkosten) nicht übersteigen und muss im Mietvertrag festgeschrieben sein. Einzige Ausnahme: Wenn der Mieter seine Wohnung behindertengerecht ausbauen will, kann der Vermieter für die späteren Rückbaukosten eine zusätzliche Sicherheit verlangen.

Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietsicherheit von seinem Vermögen getrennt, zum Beispiel auf einem Treuhandkonto, anzulegen. Dadurch soll verhindert werden, dass im Falle der Insolvenz des Vermieters die Kautionskaution verloren geht. Andere Formen sind möglich, müssen aber extra vereinbart werden. Denkbar ist eine Bankbürgschaft, die Anlage eines gemeinsamen Sparbuches, ein Sparbuch mit Sperrvermerk oder ein Sparbuch des Mieters mit dem Kautionsbetrag, das dem Vermieter dann verpfändet wird. Außerdem gibt es Anbieter von Kautionsbürgschaften (Mietkautionsversicherung).

Grundsätzlich ist der Mieter berechtigt, die Kautionssumme in drei gleich hohen Monatsraten zu begleichen. Die erste wird mit dem Tag des Einzugs fällig. Die Rückzahlung durch den Vermieter jedoch muss nicht sofort bei Auszug erfolgen. Ihm steht eine „angemessene Frist“ von in der Regel sechs (in Zweifelsfällen bis zu zwölf) Monaten zu. In dieser Zeit kann er genau prüfen, ob und wel-



Stephan Vollmer leitet mit der Immobiliengruppe Vollmer-Möbius eines der führenden Maklerunternehmen in Wuppertal und dem Bergischen Land. Das Team bringt mehr als 50 Jahre Erfahrung rund um Wohn- und Gewerbeimmobilien mit.

che Ansprüche gegenüber dem Mieter möglicherweise noch bestehen. Dabei handelt es sich häufig um Nebenkosten, die noch nicht abgerechnet sind, vereinbarte, aber nicht umgesetzte Schönheitsreparaturen oder um Mietschulden. Bei letzteren kann sich der Vermieter auch schon während der Mietzeit aus der Kautionskaution bedienen. In diesem Fall muss er jedoch seinen Mieter anmahnen, die Kautionssumme wieder entsprechend aufzufüllen.

Wenn keine berechtigten Forderungen des Vermieters mehr bestehen, muss er die gesamte Kautionssumme zuzüglich eventuell angefallener Zinseinnahmen an den Mieter zurückzahlen.

### INFO

- Kontakt zum Autor: Tel. 945 801, [www.vollmer-moebius.de](http://www.vollmer-moebius.de)
- Alle Experten-Beiträge aus der Rubrik Immobilien-Rundschau finden Sie online auf [wuppertaler-rundschau.de](http://wuppertaler-rundschau.de)