

Mietkaution für Vermieter: So sichern Sie clever Ihre Forderungen – und parieren die Ihres Mieters

Als Vermieter sollten Sie bei Abschluss Ihres Mietvertrags stets eine Kautionsvereinbarung treffen. Diese gibt Ihnen eine finanzielle Sicherheit. Anspruch auf eine Kautionszahlung haben Sie aber nur, wenn Sie das auch vertraglich vereinbart haben. Die Kautionszahlung darf die 3-fache Monatsmiete (ohne Betriebskostenvorauszahlungen) nicht übersteigen (§ 551 BGB). Ihr Vorteil: Übersteigt die vereinbarte Mietkaution das gesetzliche Höchstmaß, ist die Vereinbarung aber nicht ganz unwirksam, sondern der Mieter muss die Kautionszahlung in gesetzlich zulässiger Höhe zahlen (BGH, Urteil v. 03.12.03, Az. VIII ZR 86/03). Lesen Sie im Folgenden, was Ihr Recht auf eine Mietkaution im Einzelnen umfasst und welche Gegenansprüche des Mieters Sie dabei im Blick behalten sollten.

Diese Rechte stehen Ihnen zu

Im Mietvertrag dürfen Sie vereinbaren, dass Ihr Mieter eine Kautionszahlung bis zu einer Höhe von 3 Monatsmieten (ohne Betriebskostenvorauszahlungen oder -pauschalen) zahlen soll.

Zusätzlich dürfen Sie die Form der Kautionsvereinbarung regeln, beispielsweise Barkautionszahlung, Verpfändung eines Sparbuchs, Bankbürgschaft.

Befindet sich Ihr Mieter mit der Mietkaution in Höhe von 2 Monatsmieten (ohne Betriebskostenvorauszahlungen oder -pauschalen) im Verzug, dürfen Sie ihm ohne vorherige Abmahnung fristlos kündigen (§§ 569 Abs. 2a, 543 BGB).

Eine freiwillige Bürgschaft dürfen Sie sich in unbegrenzter Höhe zusätzlich zur Mietkaution gewähren lassen (BGH, Urteil v. 10.04.13, Az. VIII ZR 379/12).

Solange das Mietverhältnis besteht, darf der Mieter nicht auf die Kautionszahlung zugreifen oder Forderungen mit der Kautionszahlung verrechnen, der Vermieter darf dies nur bei unstreitigen Forderungen (BGH, Urteil v. 28.10.20, Az. VIII ZR 230/19).

Am Ende des Mietverhältnisses dürfen Sie die Mietkaution für Ihre Ansprüche aus dem Mietverhältnis durch Aufrechnung verwerten. Machen Sie dies, brauchen Sie über die aufgerechnete Kautionszahlung nicht mehr gesondert abrechnen (BGH, Urteil v. 24.07.19, Az. VIII ZR 141/17).

Bitte beachten Sie: Ihre Ansprüche auf Schadenersatz müssen Sie innerhalb von 6 Monaten nach Rückgabe der Schlüssel gegenüber dem Mieter genau beziffern, sonst verlieren Sie die Möglichkeit, mit der Mietkaution aufzurechnen.

Das kann Ihr Mieter verlangen

Ihr Mieter darf von Ihnen die Nennung eines separaten Mietkautionsskontos verlangen, auf das er das Geld im Fall einer vereinbarten Barkautionszahlung einzahlen möchte.

Ihr Mieter ist berechtigt, die Kautionszahlung in 3 gleichen Monatsraten zu zahlen, wobei die 1. Rate zu Beginn des Mietverhältnisses fällig ist, die 2. und 3. Rate mit der 2. und 3. Mietzahlung (§ 551 Abs. 2 BGB).

Nach Beendigung des Mietverhältnisses kann der Mieter die Rückzahlung der Mietkaution verlangen.

Ihr Vorteil: Eine gesetzliche Regelung, bis wann Sie die Kautionszahlung zurückzahlen müssen, existiert nicht. Sie dürfen in Ruhe prüfen, ob Ihre Ansprüche aus dem Mietverhältnis vollständig erfüllt sind. Viele Gerichte geben Ihnen dafür 3–6 Monate Zeit.