

IMMOBILIEN-KOLUMNE 3/2014



Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Die Mietkaution, eine der wenigen Sicherheiten für den Vermieter

Wenn ein neuer Mietvertrag geschlossen wird, kommt oft als eine der Vertragsbestandteile die Mietkaution ins Gespräch. Der Mieter möchte diese möglichst gering halten, da er ja viele andere Kosten, wie Umzug ggf. Makler u.s.w. zu bezahlen hat. Auch wird dieses Geld oft nur unterdurchschnittlich mit Minimalzinsen angelegt. Argument des Mieters, er könne sein Kapital viel besser anlegen.

Doch aus Sicht des Vermieters sollte man auf die Kautions bestehen, so der Immobilienexperte Armin Nowak, IVD-Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden. Es ist eine der wenigen Sicherheiten, die dem Vermieter zur Verfügung steht, falls der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung nicht vertragsgemäß zurückgibt.

Geregelt ist die Kautions in § 551 BGB. Danach darf sie höchstens drei Monatsmieten betragen. Sie muss auch nicht sofort in voller Höhe an den Vermieter gezahlt werden, sondern der Mieter darf sie in drei Monatsraten bezahlen, wobei die erste Rate bei Einzug fällig wird. Nach dem Gesetz muss der Vermieter die Kautionssumme getrennt von seinem Vermögen anlegen. Dies ist wichtig, damit die Kautions auch dann gesichert ist, wenn der Vermieter in Zahlungsschwierigkeiten oder in Insolvenz gerät.

Manche Mieter können auf die Idee kommen, dass sie lieber eine Bankbürgschaft stellen wollen. Auch gibt es mittlerweile die Möglichkeit einen Kautionsversicherungsvertrag abzuschließen. Im Schadensfall zahlt dann die Versicherung oder die Bankbürgschaft wird fällig. Was viele Mieter nicht wissen, die Bank beziehungsweise die Versicherung holt sich das Geld vom Mieter zurück.

Im Schadensfall geht der Streit erst richtig los. Wie soll die Bank oder die Versicherung entscheiden, wer Recht hat oder ob an den Vermieter ausgezahlt werden darf oder nicht? Das heißt, die Auszahlung wird blockiert bis die Gerichte entschieden haben. Insofern gilt doch wieder der Spruch: „Nur bares ist wahres“