



THEMENBEITRAG

Mietkaution: Keine Verrechnung mit Miete

Kennen Sie sich aus? Testen Sie zuerst Ihr Wissen.

5 Behauptungen zum Inhalt des Beitrags

Nach dem Lesen des Beitrags sollten Sie diese Behauptungen richtig einschätzen können.

1. Eine Mietkaution muss nur bar (sog. Barkaution) beim Vermieter deponiert werden.
2. Es ist per Gesetz geregelt, wie hoch die Mietkaution sein darf: maximal zwei Nettokaltmieten.
3. Die Höhe der Mietkaution muss im Mietvertrag nicht aufgeführt sein.
4. Ein Bürgschaftsurkunde darf auf einen höheren Kautionsbetrag ausgestellt werden.
5. Eine Mieterhöhung führt zwangsläufig zu einer Erhöhung der Mietkaution und/oder der Mietbürgschaft.

Das Wichtigste auf einen Blick

- Grundlage für die Zahlung der Mietkaution für Privatmieter sind die drei Nettomieten, auch wenn Sie Ihre Wohnung „warm“ zum Festpreis vermietet haben.
- Der geschätzte **Warmanteil** muss herausgerechnet und die Nettokaltmiete im Mietvertrag vom Vermieter nachgetragen werden
- Unabhängig von der neuen Miethöhe bleibt die Mietkaution so, wie sie bei Abschluss des Mietvertrages vereinbart wurde.
- Nach 551 BGB hat der Mieter zudem das Recht, die Mietkaution in drei gleichen Monatsraten ab Mietbeginn zu zahlen.
- Einzige Ausnahme von der maximal zulässigen Mietkaution: Wird freiwillig eine höhere Mietkaution angeboten, ist diese ebenfalls gültig und der Vermieter kann im Schadensfall in vollem Umfang darauf zugreifen.

Was ist eine Mietkaution?

Die Mietkaution wird zu Beginn des Mietverhältnisses vom Mieter beim Vermieter hinterlegt und soll diesen gegenüber Mietschäden absichern.

Es ist per Gesetz geregelt, wie hoch die Mietkaution sein darf:
maximal drei Nettokaltmieten.

- Die Höhe der Mietkaution muss im Mietvertrag aufgeführt sein.
- ❖ Ist bei einer Bürgschaft die eingetragene Summe auf der Bürgschaftsurkunde höher als drei Nettokaltmieten, ist diese ungültig..

Es gibt verschiedene Arten der Mietkaution, z.B. die

- Barkaution
- Bankbürgschaft
- Verpfändetes Sparbuch
- Mietkautionsversicherung

Bei der Mieterhöhung wird die Kautions nicht miterhöht:

Sollte in Ihrem Mietvertrag eine andere Klausel enthalten sein, ist sie unwirksam.

- Wird eine höhere Mietkaution freiwillig angeboten, ist diese auch gültig und der Vermieter darf im Schadensfall auch in voller Höhe darauf zugreifen.

Der Mieter hat nach 551 BGB das Recht, die Mietkaution in drei gleichen Monatsraten zu zahlen, beginnend mit Beginn des Mietverhältnisses.

Einzigste Ausnahme für die maximal zulässige Mietkaution

- Wird eine höhere Mietkaution freiwillig angeboten, ist diese auch gültig und der Vermieter darf im Schadensfall auch in voller Höhe darauf zugreifen.
- Zum Beispiel bieten Eltern neben der Mietkaution oft auch eine Kautions an, die den maximalen Kautionsbetrag für ihre studierenden, arbeitslosen Kinder oder zu Beginn des Berufslebens überschreitet. Denn oft können Studenten, Auszubildende oder Berufseinsteiger die Wohnung aufgrund mangelnder oder fehlender Einkünfte nicht bekommen.

TIPPS:

Die Miete darf nicht mit der Mietkaution verrechnet werden

Mietkaution: Keine Verrechnung mit Miete

Die Kautions muss vom Vermieter **erst nach Beendigung des Mietverhältnisses abgerechnet werden**, da erst dann vollständig klar ist, ob und ggfs. in welcher Höhe er noch Ansprüche gegen den Mieter hat.

Eine Verrechnung der Kautions mit den letzten Mieten ist daher nicht möglich.

Das ist
Recht



Ein bestehendes Mietverhältnis kann vom Vermieter und vom Mieter gekündigt werden.

Eine Verrechnung mit einer gezahlten Kautions ist nicht erlaubt, da diese dem Vermieter als Sicherheit für Ansprüche aus dem Mietverhältnis dient. **Wird also die Mietzahlung eingestellt, gerät der Mieter in Verzug.**

Was kann mit der Mietkaution verrechnet werden?

Der Vermieter **kann die Mietkaution einbehalten**, wenn nach Beendigung des Mietvertrages offene **Forderungen** aus dem Mietverhältnis noch nicht beglichen sind, u.a.:

- Mietschulden
- Nachzahlungen aus offenen Betriebskostenabrechnungen
- Mängel oder vom Mieter verursachte Schäden an der Mietsache, die über normale Gebrauchsspuren hinausgehen

„Müssen Mieter für alle Schäden in der Wohnung aufkommen?“

Nein, ein Mieter muss nur für jene **Schäden** bezahlen, die über das übliche Maß an Abnutzung durch das Wohnen hinausreichen.

Eine abgenutzte Küche, vergilbte Tapeten, abgewetzte Türstöcke, etc. gehören nicht dazu“.

Die Verpflichtung zur Zahlung der Miete

Wird die Mietzahlung eingestellt, gerät der Mieter in Zahlungsverzug und dies kann zu erheblichen Prozesskosten für den Mieter führen, wenn beispielsweise der Vermieter die ausstehenden Mietzahlungen gerichtlich gegen den Mieter geltend macht

Es ist dringend zu empfehlen, die Miete plus der vereinbarten Nebenkosten bis zum Ablauf der regulären Mietzeit zu zahlen.

- Haben Sie Fragen zu dem Beitrag? Sprechen Sie uns an per [E-Mail](#)
- Wir bieten auch Themenworkshops an, auch für Vereine, institutionelle Träger, Multiplikatoren, Schulen, etc.

Weitere Informationen zur Mietkaution finden Sie u.a. hier:

- <https://verbraucherschutz.de/mietkaution-2/>
- https://www.gesetze-im-internet.de/wobindg/_9.html
- <https://www.mieterbund.de/mietrecht/mietrecht-a-z/stichworte-zum-mietrecht-m/mietkaution.html>

Alle Beiträge sind nach bestem Wissen zusammengestellt.

Eine Haftung und Gewähr für deren Inhalt kann jedoch nicht übernommen werden.

Aufgrund der teilweise verkürzten Darstellungen und der individuellen Besonderheiten jedes Einzelfalls können und sollen die Ausführungen zudem keine persönliche Beratung ersetzen.