

Überblick Arten von Mietsicherheiten

Art	Definition	Vorteile	Nachteile
Barkaution	Der vereinbarte Betrag wird dem Vermieter bar übergeben oder auf sein Konto überwiesen. Dem Mieter steht es dabei zu, die Mietkaution in drei gleich hohen Monatsraten zahlen. Der Vermieter ist gesetzlich dazu verpflichtet, die Kautionssumme getrennt von seinem Vermögen anzulegen und die Zinsen an den Mieter weiterzugeben.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mietkaution als Sicherheit gegen Zahlungsausfälle (Mieter zahlt beispielsweise Miete oder Kosten für (Schönheits-)Reparaturen nicht) ➤ im Schadensfall direkter Zugriff auf die hinterlegte Summe 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kautionsbetrag steht nicht zur freien Verfügung, sondern muss zu den Bedingungen eines Sparbuches angelegt und verwaltet werden ➤ Kautionsinkl. Zinsen muss nach Beendigung des Mietverhältnisses an Mieter zurückgezahlt werden (vorausgesetzt der Vermieter stellt keine Forderungen)
Mietkautionskonto	Dabei handelt es sich um ein Treuhandkonto, auf das Gläubiger im Falle der Insolvenz des Vermieters nicht zugreifen können.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Längere Prüfzeiten für Abrechnung und Rückzahlung 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ die hinterlegte Summe ist nicht frei verfügbar und kann auch nicht anderweitig verwendet werden ➤ In Niedrigzinszeiten wenig rentabel ➤ Hoher Verwaltungsaufwand
Sparbuch	Dabei zahlt der Mieter die Kautionssumme auf ein auf seinen Namen lautendes Sparbuch ein und verpfändet es an den Vermieter. Dieser hat dann im Schadensfall Zugriff auf das Kautionsgeld.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Sicherheit in der Hand und keinerlei Kosten und Aufwand für die Kontoverwaltung 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rückabwicklung aufwändiger

Mietkautionsbürgschaft	<p>Eine Bank verpflichtet sich gegenüber dem Vermieter, im Bürgschaftsfall für die Verbindlichkeiten des Mieters in Höhe des vereinbarten Kautionsbetrages einzustehen. Bei einer sog. Bürgschaft auf erstes Anfordern muss die Bank in jedem Fall die Zahlung leisten, wenn der Vermieter sie dazu auffordert. Der Vermieter braucht lediglich zu behaupten, dass die Forderung gegen den Mieter besteht.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Hierbei zahlt man lediglich einen geringen Beitrag pro Jahr und behält das Geld der Mietkaution zur freien Verfügung. ➤ Verwaltungsaufwand für Mietkautionssparbuch entfällt ➤ gleiche Sicherheit wie bei Barkaution 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ kein direkter Zugriff auf eine Kautionssumme möglich
Normale Bürgschaft	<p>Die Bürgschaft kann auch von anderen insb. von Privatpersonen übernommen werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Privater Bürge (z.B. Eltern) muss für Zahlungsausfälle (Mietrückstände und Schäden) in unbegrenzter Höhe haften. ➤ Der Betrag muss nicht gesondert angelegt und verwaltet werden. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Eine Bürgschaft wird von den Banken meist nur befristet erteilt. So muss ein Bürge etwa nur für einen Zahlungsrückstand aus einer Nebenkostenabrechnung aufkommen, wenn diese noch vor Ablauf der Befristung erstellt wurde. ➤ Sie ist relativ unflexibel und sichert den Vermieter auch nicht immer ausreichend ab
Kautionsversicherung	<p>Der Mieter schließt mit einer Versicherung einen Vertrag ab, der zum Inhalt hat, dass sich die Versicherung verpflichtet, die Ansprüche, die dem Vermieter gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis zustehen,</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Keine Kosten für den Vermieter ➤ Kein eigener Verwaltungsaufwand 	Keine bekannt

	<p>in Höhe der vereinbarten Kautionssumme zu begleichen. Die Versicherung auf erstes Anfordern des Vermieters an diesen zu zahlen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Hoher Sicherheitsfaktor, als zusätzlichen Sicherheitsaspekt überprüft die Kautionskasse den Mieter auf seine Bonität (SCHUFA). 	
Fondsdepot	<p>Die Anlage des Kautionsbetrags in Aktien oder Fonds ist nur etwas für risikobereite Mietparteien.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Vor allem aufgrund der aktuellen Niedrigzinspolitik ist dies rentabler als die Mietkaution zum Beispiel auf einem Sparbuch zu hinterlegen. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Der Wert des Depots unterliegt den Wertschwankungen der Börse. ➤ Die Verpfändung des Mietkautionsdepots kostet Gebühren, muss direkt aus dem Mietkautionsdepot beglichen werden.