

NACHGEFRAGT bei unserem Partner „Haus & Grund“ Frankfurt am Main e. V.

Mietsicherheit: Bares oder Bürgschaft?

Die Bürgschaft einer Bank oder Versicherung stellt durchaus eine adäquate Sicherung der Ansprüche des Vermieters bei Beendigung des Mietvertragsverhältnisses dar. Vorteilhaft bei der Kautionsbürgschaft ist sicher die einfache Abwicklung bei Entgegennahme der Sicherheit und im laufenden Mietverhältnis. Dies deshalb, weil der Vermieter außer der Entgegennahme der Aval-Urkunde keine weitere Maßnahme zu treffen hat. Schwierig wird es bei Beendigung des Mietvertragsverhältnisses, da hier nicht einfach eine Barabhebung vorgenommen werden kann, sondern die Bürgschaftsurkunde im Original dem Institut mit einer Zahlungsaufforderung eingereicht werden muss. Da der Bürge dem Mieter näher steht als dem Vermieter, fehlt in der Urkunde meiste der Satz „Zahlung auf erstes Anfordern“. Insofern kann sich der Bürge die Einwendungen des Mieters gegen den Zahlungsanspruch des Vermieters zu eigen machen. Der Vermieter muss dann den Bürgen und auch den Mieter in Anspruch nehmen, da anderenfalls die Einrede der Verjährung droht. Ein weiterer Nachteil ist im Hinblick auf die kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten nach Rückgabe des Mietobjektes, dass keine Aufrechnung gegen

den Kautionsrückzahlungsanspruch nach Verjährung geltend gemacht werden kann.

Daher ist es empfehlenswert, eine Barkaution vom Mieter zu verlangen, nach dem Motto „nur Bares ist wahres“. Zwar ist der Mieter berechtigt, die Kaution, die nicht höher sein darf als die dreifache Nettokaltmiete, in drei Raten zu Beginn des Mietvertragsverhältnisses zu zahlen. Auch muss der Vermieter die Kaution insolvenzsicher, das heißt getrennt von seinem eigenen Vermögen anlegen. Nicht berechtigt ist der Vermieter, während des laufenden Mietverhältnisses die Kaution gegen streitige Forderungen zu verwenden. Die Kaution dient ausschließlich der Sicherung von Forderungen nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Bei der Barkaution besteht der Vorteil darin, dass ein Vermieter auch noch nach Eintritt der Verjährung zumindest in Höhe des Kautionsguthabens die Aufrechnung erklären kann. Insofern sollte eine Bankbürgschaft vermieden werden. Es bleibt dabei, nur Bares ist Wahres.

Rechtsanwalt Nikolaus Jung
Geschäftsführer
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht



Haus & Grund
Frankfurt am Main e. V.
Grüneburgweg 64
60322 Frankfurt am Main
Telefon: (0 69) 95 92 91-0
E-Mail: beratung@haus-grund.org
Web: www.haus-grund.org



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Frankfurt am Main