

Kautionsrecht für Monteurzimmer: Vertrauen ist gut, Schlüsselkaution ist besser

Schon mal einen Wohnungs- oder Hausschlüssel verloren? Fast jeder kennt das Szenario verlorener Schlüssel aus eigener Erfahrung. Sogar wenn ein Zweitschlüssel vorhanden ist: Um sich wieder sicher zu fühlen, tauschen die meisten Menschen nach Schlüsselverlusten das Schloss aus. Gehen Schlüssel zu einem Mietobjekt verloren, ist das besonders ärgerlich. Gerade, weil Schlüssel fast noch schneller verloren gehen als eine Nadel im Heuhaufen, sollten Sie als Monteurzimmervermieter auf den Ernstfall vorbereitet sein. Schlüsselkautionen minimieren das Risiko für Schlüsselverluste.

Was ist eine Schlüsselkaution?



Als Vermieter geben Sie Ihr Eigentum für die Zeit der Vermietung in fremde Hände ab. Gerade Monteurzimmer sind meist vollausgestattet und enthalten teilweise wertvolle Objekte wie neue Küchen, teure Fernseher oder anderweitiges Wertmobiliar. Je mehr Wertobjekte in Ihrem Mietobjekt stehen, desto mehr Schäden können Mieter verursachen. Kautionen lohnen sich für Monteurzimmervermieter daher immer.

Jede Art der Kautionszahlung ist eine Mietsicherheit. Bei Zahlungsausfällen und etwaigen Schäden an der Wohnung oder dem Mobiliar sind Sie dazu berechtigt, die hinterlegten Geldsicherheiten anteilig oder in voller Höhe einzubehalten. Grundsätzlich können Sie für sämtliches Eigentum separate Kautionszahlungen verlangen: so auch für Ihr Schlüsseleigentum. Während Möbelkautionen neuwertiges Mobiliar in vollausgestatteten Apartments vor Beschädigung schützen, schützt die Schlüsselkaution statt der Einrichtung die übergebenen Wohnungsschlüssel.

Inwieweit sind Kautionen für Monteurzimmervermieter sinnvoll?

Als Vermieter geben Sie Monteurunterkünfte wahrscheinlich oft in Kurzzeitmiete von wenigen Tagen oder Wochen ab. In solchen Fällen können Sie Zahlungsausfall insofern vorbeugen, als dass Sie die volle Mietsumme im Voraus verlangen. Eine generelle Mietkaution als Absicherung vor möglichem Zahlungsunwillen wird in diesem Fall nicht fällig. Allerdings laufen Sie gerade



bei vollingerichteten Monteurunterkünften trotzdem noch immer in Gefahr, Ihr Wohnungsmobilien mit Schäden zurückzuerhalten, oder Ihre Schlüssel nicht zurückzubekommen. Deshalb sind Möbel- und Schlüsselkautionen für Monteurzimmervermieter besonders sinnvoll.

Jeder Schlüsselverlust kostet Sie teures Geld: Ein Schlossaustausch versteht sich nach Schlüsselverlusten besonders für vermietete Immobilien von selbst. Nicht nur ruft die hinterlegte Schlüsselkaution Mieter zu mehr Sorgfalt im Umgang mit den Schlüsseln auf: Bei der Kostenbegleichung von Schlossaustausch-Arbeiten erspart Ihnen die einbehaltene Kaution nach Schlüsselverlusten außerdem lange Diskussionen mit dem Mieter, die schlimmstenfalls mit Zahlungsverweigerung enden.

Als Monteur- oder Ferienwohnungsvermieter Schlüsselkautionen rechtskräftig machen



Sämtliche Kautionsvereinbarungen einschließlich der Schlüsselkaution halten Monteur- und Ferienzimmervermieter im Mietvertrag fest. Mit der Unterzeichnung des Mietvertrags stimmen beide Parteien den festgelegten Kautionszahlungen zu. Idealerweise enthält der Absatz zur Schlüsselkaution die Anzahl der übergebenen Schlüssel. Als Zeitpunkt für die vereinbarte Zahlung weisen Sie am besten die Schlüsselübergabe aus. Die Rückerstattung erfolgt so nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Wie für alle anderen Kautionen müssen Sie auch für die Schlüsselkaution gemäß § 551 Absatz 3 Satz 1 BGB bei einem Kreditinstitut Ihrer Wahl eine Spareinlage zum üblichen Zinssatz anlegen. Kautionsanlagen sind immer von Ihrem privaten Vermögen zu trennen. Sämtliche Zinserträge stehen dem Mieter zu, sofern Sie Ihre Schlüssel zurückerhalten. Grundsätzlich können Sie die Schlüsselkaution zusammen mit etwaigen Möbelkautionen oder gegebenenfalls der Mietkaution zu einer einzigen Kaution zusammenfassen. Allerdings erkennen Mieter dank der Aufschlüsselung in Einzelkautionenbeträge wie „Schlüsselkaution“, worauf sie besonders Acht geben müssen.

Schlüsselkautionrückerstattung erst nach Schlüsselrückgabe

Im Falle der Schlüsselkaution macht eine Rückerstattung der Kautionssumme erst Sinn, sobald das Mietverhältnis beendet ist und Sie die Schlüssel zurückerhalten haben. Falls der Mieter einen ihm übergebenen Schlüssel



verloren hat, dürfen Sie die Kautions in voller Höhe einbehalten. **Um etwaige Streitfälle zu vermeiden, weisen Sie im Vertrag unter dem Absatz der Schlüsselkaution im Voraus am besten auf die Einbehaltung der Gelder bei etwaigen Schlüsselverlusten hin.** Falls Sie dem Mieter mehrere Schlüssel übergeben haben und er nur einen davon verliert, könnte er ohne diesen Hinweis auf die anteilige Rückerstattung der Kautionssumme beharren.

Wie hoch darf die Schlüsselkaution für Ferienwohnungen & Monteurzimmer sein?



„Die Gesamtkautions darf nicht höher als 20% der Berechnungsgrundlage dreier Monatsmietesätze sein“

Für normale Mietimmobilien darf die hinterlegte Gesamtkautions gemäß **§ 551 Abs. 1 BGB** höchstens der dreifachen Monatsmiete abzüglich der Betriebskosten entsprechen. Für Ferienunterkünfte und Monteurzimmer gestaltet sich diese gesetzliche Regelung schwieriger. Geben Sie Ihr Eigentum in Kurzzeitvermietung mit der Dauer weniger Tage ab, so können Sie trotzdem die Gesamtmonatsmiete als Berechnungsgrundlage ansetzen.

Die meisten Ferienwohnungsvermieter verlangen höchstens eine Gesamtkautions von rund 20 Prozent der Berechnungsgrundlage dreier Monatsmietesätze, wenn es um wenige Tage Aufenthalt in der Mietimmobilie geht. Der Wert des Gesamteigentums bestimmt die Höhe des angesetzten Prozentsatzes. Falls Sie über mehrere Monate vermieten, gilt für Sie dieselbe Kautionshöchstgrenze wie für normale Mietobjekte.

Für Schlüsselkautionen Gesamtkautionsgrenze beachten

Obwohl Sie die Schlüsselkaution im Mietvertrag zu Zwecken der Aufmerksamkeitslenkung lieber gesondert aufführen, darf diese Kautions mit etwaigen Mietausfallskautions und Möbelkautionen zusammen die genannte Höchstgrenze nicht überschreiten. Tut sie es doch, so gilt der Mietvertrag aus rechtlicher Sicht als anfechtbar und die Kautionsregelung ist schlimmstenfalls nichtig. Falls Sie für Ihr Monteurzimmer oder Ihre Ferienwohnung ausschließlich eine Schlüsselkaution verlangen, orientieren Sie sich bei der Höhe der Summe an den Kosten im Schlüsselverlustfall.

Für den Kostenaufwand im Verlustfall macht es einen Unterschied, ob Sie eine abgeschlossene Wohnung oder nur ein Zimmer innerhalb eines Hauses vermieten. Bei abgeschlossenen Wohnungen sind im Verlustfall des gesamten Schlüsselbundes zwei Schlösser auszutauschen: das Hausschloss und das Wohnungsschloss. Die Kosten bewegen sich für solche Szenarien verglichen mit einem verlorenen Hausschlüssel also in der doppelten Höhe.

Kosten im Schlüsselverlustfall betragen etwa 200 Euro



Im Falle von Schlüsselverlusten durch den Mieter müssen Sie bei normalen Haus- oder Wohnungsschlössern mit Gesamtkosten von rund **200 Euro** rechnen. Günstige Schlösser gibt es im Baumarkt. Der Schlossaustausch kostet **mindestens 150 Euro**. Etwas teurer wird es bei Sicherheitsschlössern. Abhängig von der Schlossart entscheiden sich Kurzzeitvermieter im Durchschnitt für Schlüsselkauttionen zwischen 50 und 100 Euro, was im Verlustfall 20 bis 40

Prozent der tatsächlich entstehenden Kosten abdeckt. Idealerweise wehren sich Mieter nach Schlüsselverlusten nicht, den Schlossaustausch in voller Höhe zu bezahlen. Tun sie es doch, müssen Sie dank der Kauttion zumindest nicht die vollen Kosten des Schadens tragen.

Grundsätzlich steht es Ihnen frei, die Schlüsselkauttion in voller Schadensfallsumme anzusetzen, solange Sie sich so mit der Gesamtkauttion noch immer unter der zulässigen Höchstgrenze von drei Monatskaltmieten bewegen. Weil die Schlüsselkauttion durch den subtilen Aufruf zu höherer Achtsamkeit aber vorrangig Schlüsselverlusten vorbeugen soll, entscheiden sich Monteurzimmervermieter und Ferienwohnungsvermieter meist gegen diese Option. Sie nehmen sich selbst die Konkurrenzfähigkeit, wenn Sie die Schlüsselkauttion zu hoch ansetzen. Das gilt vor allem in Anbetracht dessen, dass viele Ihrer Konkurrenten überhaupt keine Schlüsselkauttion verlangen. Stellen Sie sich daher mit Übertreibungen nicht selbst ein Bein.

Elektrische Schlüssel - Alternative zur Schlüsselkauttion



Für normale Schlösser und Sicherheitsschlösser bedeutet jeder Schlüsselverlust höhere Kosten, denen es als Vermieter vorzubeugen gilt. Allerdings beeinträchtigt die Erhebung einer Schlüsselkauttion Ihre Konkurrenzfähigkeit im Hinblick auf solche Monteur- und Ferienwohnungen, die kautionslos auskommen.

Schlüssellose Elektroschließsysteme sind eine Alternative zur Kauttionserhebung, die Sie vor hohem Kostenaufwand schützt und Ihnen gleichzeitig die Konkurrenzfähigkeit bewahrt.

Die Systeme erlauben eine Programmierung mehrerer Zugangsberechtigungen. Die kostengünstigen Schließsysteme finden in Hotels mittlerweile vermehrt Einsatz, um Zimmer abzuschließen. Durch die sogenannte Radiofrequenz-Identifikation gelten die E-Schlösser als sichere Schlossalternative zum herkömmlichen Türschloss und lassen sich nur mit angemeldeten Transpondern oder einer entsprechenden Karte öffnen. Bei Kartenverlusten können Sie die Zugangsberechtigung der verlorenen Karte einfach und kostenlos sperren. Besonders für gut frequentierte Monteurzimmer oder gern besuchte Ferienwohnungen lohnt sich die Einmalinvestition in den Einbau.

Externe Informationsquellen zu diesem Thema:

- [Bürgerliches Gesetzbuch | Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz](#)

WICHTIG: Trotz sorgfältigster Recherche zu unseren Artikeln und Berichten können wir keinerlei Haftung für die Aktualität und Richtigkeit der Angaben übernehmen. In rechtlichen Angelegenheiten sollten Sie immer Ihren Anwalt oder Steuerberater fragen.