

Vermietung von Ferienwohnungen und Monteurszimmern: Alles rund um die Kautionszahlung

Die Vermietung von Ferienwohnungen und Monteurszimmern stellt ein befristetes Mietverhältnis dar. Das heißt, der Vertrag wird von vornherein auf eine bestimmte Zeit geschlossen, Einzugs- und Auszugsdatum stehen fest. Während bei einer Ferienwohnung in der Regel keine Diskussionen herrschen, kann sich bei einem Monteurszimmer jedoch eine Verlängerung der Miete ergeben. In beiden Fällen wird seitens des Vermieters eine Kautionszahlung verlangt.

Was ist die Kautionszahlung?



Eine Kautionszahlung ist eine finanzielle Sicherheitsleistung, die der Vermieter vom Mieter bekommt. Sie ist vor dem Einzug in die Wohnung zu zahlen und wird nach dem Auszug dafür verwendet, eventuelle Schäden an der Immobilie zu beheben. **Wichtig:** Die Kautionszahlung darf nicht dafür verwendet werden, normale Gebrauchsspuren am Objekt zu beheben! Sie dient

vielmehr der Absicherung des finanziellen Risikos für tatsächliche Schäden – ein stark zerkratztes Parkett, zerstörte Möbel oder eine so starke Verunreinigung der Wohnung oder des Zimmers, dass ein Unternehmen gesondert mit der Reinigung beauftragt werden muss. Auch ein Diebstahl wird durch die Kautionszahlung abgesichert. Zahlt der Mieter die Schäden nun nicht selbst, kann die Kautionszahlung für die Begleichung verwendet werden. Allerdings hat die Sache einen Haken: Der Vermieter muss beweisen, dass die Schäden erst durch den Mieter entstanden sind. Ein Übergabeprotokoll ist daher sinnvoll – sind dort bereits Schäden aufgeführt, darf die Kautionszahlung des neuen Mieters natürlich nicht für die Behebung verwendet werden.

Viele Vermieter erheben eine Schlüsselkautionszahlung. Diese wird auf den herausgegebenen Schlüssel berechnet und soll die Kosten für das Öffnen der Wohnungstür durch einen Schlüsseldienst decken, wenn der Originalschlüssel abhandengekommen ist. Gerade bei Monteurswohnungen und Monteurszimmern soll durch die Schlüsselkautionszahlung erreicht werden, dass der Mieter den Schlüssel auch wirklich wieder zurückgibt und nicht einfach mitnimmt.

Was passiert mit der Kautionszahlung?

Der Vermieter ist verpflichtet, die Kautionszahlung gewinnbringend anzulegen. Das bedeutet, sie muss getrennt vom Privatvermögen aufbewahrt und verwaltet werden. Das geschieht am besten durch die Einzahlung auf ein Kautionskonto. Angesichts der derzeit extrem niedrigen Zinsen ist der



Ausdruck „gewinnbringend“ vielleicht ein wenig hochgegriffen. Denn fallen Zinsen an, wenn auch nur Centbeträge. Vermieter sind verpflichtet, diese mit der Kautionsrückzahlung an den Mieter zu übergeben. Sinnvoll kann es sein, die Kautions auf einem Tagesgeldkonto anzulegen. Dort ist das Geld jederzeit verfügbar, die Zinsen sind aber ein wenig höher. Verständlicherweise wird aber kaum ein Vermieter nach einer möglichst hohen Verzinsung suchen, denn immerhin hat er selbst davon nichts. Rechtlich ist auch nur die Rede vom gewinnbringenden Anlegen, nicht vom „höchst verzinsten“.

Wichtig: Die Kautions muss tatsächlich zurückgezahlt werden. Viele Mieter sind der Meinung, sie bräuchten gegen Ende des Mietvertrags keine Miete mehr zu zahlen und könnten die Kautions praktisch abwohnen. Das geht so natürlich nicht und ist sogar rechtlich untersagt. Gerade bei Kurzzeitverträgen würde teilweise gar keine Miete mehr gezahlt werden, weil der Mieter ohnehin nur wenige Tage oder Wochen in der Immobilie wohnt. Außerdem wäre der Zweck der Kautions damit dahin, denn sie stünde schließlich nach Auszug des Mieters nicht mehr für Renovierungsarbeiten oder Reparaturen zur Verfügung.



„Üblich ist eine Kautions in Höhe von 100,00€ bis 200,00€. Eine Schlüsselkautions beträgt meist um die 50,00€“

Wie hoch darf die Kautions sein?

Üblicherweise beträgt eine Kautions drei Monatsmieten, wobei die üblichen Betriebskosten herausgerechnet werden. Als Basis dient daher die Kaltmiete, die maximal in dreifacher Höhe als Kautions verlangt werden kann. Nun werden Ferienwohnungen und Monteurzimmer meist für kürzere Zeit vermietet – die Höhe der Kautions richtet sich dann nach der Mietdauer. Üblich sind zwischen 100 und 300 Euro, die als Kautions zu hinterlegen sind. Die Schlüsselkautions beläuft sich meist auf 50 Euro, wobei noch berücksichtigt werden muss, ob es sich um einen einfachen Schlüssel oder um einen Teil der Schließanlage handelt. In letzterem Fall kann die Kautions höher ausfallen, denn bei einem Verlust muss nicht nur das Schloss zur Wohnungstür getauscht werden, sondern auch das der Eingangstür und eventuell weiterer Räume.

Wann muss eine Kautions gezahlt werden?

Die Kautions wird vor dem Einzug an den Vermieter gezahlt. Der genaue Zeitpunkt ist unterschiedlich – teilweise wird die Kautions erst mit Übergabe des Schlüssels verlangt, teilweise direkt nach dem Unterzeichnen des Beherbergungsvertrags. Spätestens am Tag des Einzugs muss die Kautions in bar vorgelegt werden. Eine andere Möglichkeit ist die Zahlung auf ein Sparbuch – viele Banken bieten inzwischen den Kautionservice an. Dabei wird das Geld auf das Sparbuch



„Kautionszahlung
in bar bei Anreise
hat sich bewährt“

gezahlt, dieses wiederum ist auf den Namen des Mieters ausgestellt worden. Das Sparbuch wird sofort an den Vermieter verpfändet und stellt damit die benötigte Sicherheit dar. **Allerdings ist dies auch eine Vorgehensweise, die sich bei Kurzzeitmietverträgen kaum rechnet.** In den meisten Fällen wird bei Monteurszimmern, Ferienwohnungen oder anderen Kurzzeitvermietungen auf Barzahlung zum Einzug bestanden.

Wann wird die Kaution zurückgezahlt?

Da die Mieter in Ferienwohnungen und Monteurszimmern rasch wechseln, ist die direkte Abrechnung der Kaution empfehlenswert. Es gibt dazu ein **Urteil des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 16.12.1999 (Az. 10 U 72/98)**, in welchem der übliche Abrechnungszeitraum von sechs Monaten als zu lange bezeichnet wird. Dieser Zeitraum wird meist bei normalen Vermietungen als rechtens angesehen und ist ausreichend, um Schäden und Verluste an der Mietsache auszugleichen. Bei Kurzzeitmieten hingegen ist in einer solchen Zeit sicherlich schon der nächste oder sogar übernächste Mieter wieder ausgezogen und die Abrechnung ist kaum mehr nachvollziehbar möglich. Daher gilt die Empfehlung, eine gemeinsame Begehung der Mietsache vorzunehmen und die Abrechnung direkt im Anschluss durchzuführen. So kann bei der Schlüsselübergabe auch die Kaution direkt wieder übergeben werden.

Vertrauen ist gut, Quittung ist besser

Aus Beweisgründen ist es immer empfehlenswert, sich eine Quittung ausstellen zu lassen. Bei der Übergabe der Kaution vom Mieter an den Vermieter sollte daher die Kautionsquittung ausgeschrieben und an den Mieter ausgehändigt werden. Nur nach Vorlage dieser Kautionsquittung wird die Kaution am Ende wieder ausgezahlt. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um die normale Mietkaution oder um eine Schlüsselkaution handelt.



Umgekehrt gilt auch, dass der Mieter eine Kautionsrückzahlungsquittung ausstellen bzw. unterzeichnen sollte. Es gibt dafür entsprechende Vordrucke für Vermieter, die einfach ausgefüllt und unterschrieben werden können. Wer es weniger bürokratisch mag, schreibt einfach „zurück erhalten am xx.yy.zzzz“ auf die Kautionsquittung und beide Seiten unterschreiben. Als Beleg ist dies ausreichend.

Wichtig: Beide Quittungen dürfen natürlich nicht verloren gehen, denn sie dienen dem Nachweis des Geldflusses.

Vorteile der Kautio n für Mieter und Vermieter



Auf den ersten Blick hat der Mieter keine Vorteile durch die Zahlung der Kautio n oder Schlüsselkautio n. Doch bei genauerem Hinsehen ergibt sich, dass die Kautio n durchaus sinnvoll sein kann. Das Geld wird hinterlegt und für die Beseitigung eventueller Schäden verwendet. Hier muss der Mieter nicht noch einmal in die Tasche greifen und zusätzliche Kosten befürchten.

Natürlich macht das Ende nichts aus und die Summe für Reparaturen bleibt gleich, egal, wann das Geld gezahlt worden ist. Mit dem Auszug aus der Ferienwohnung oder aus dem Monteurzimmer sind die finanziellen Angelegenheiten dann erledigt. Wird die Kautio n wieder zurückgezahlt, kann sie direkt für die Zahlung der nächsten Mietsache verwendet werden.

Die Vorteile für den Vermieter sind hier viel eindeutiger. Viele Mieter sind nicht mehr greifbar, wenn sie aus dem Objekt ausgezogen sind. Praktikanten oder Montagearbeiter sind plötzlich verschwunden, eine feste Wohnadresse gibt es nicht. Der Vermieter würde auf den Kosten für die Schadensbeseitigung oder für Neuanschaffungen sitzen bleiben, wenn er die Kautio n nicht hätte. So aber kann er auf diese finanzielle Sicherheit zurückgreifen und seine Kosten damit decken.

Allerdings gilt: Was nicht für die Schadensbeseitigung ausgegeben wird, muss an den Mieter zurückgezahlt werden.

Ein weiterer Vorteil für den Vermieter durch die Kautio n bzw. insbesondere durch die Schlüsselkautio n: Er muss nicht in Vorleistung gehen, wenn unerwartet eine Handwerkerleistung benötigt wird. Außerdem gehen viele Mieter pfleglicher mit der Mietsache um, weil sie nach ihrem Auszug ihr Geld wiederhaben möchten. Daher ist es häufig gar nicht nötig, das Zimmer oder die Wohnung zu renovieren oder zu reparieren und es kann direkt der nächste Mieter einziehen – zeitliche Verzögerungen und damit Einnahmeausfälle gibt es dank der Kautio n seltener.

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.