Kautionsvereinbarung

Vereinbarung über Art, Anlage und Rückzahlung der Mietsicherheit

> Diese Vereinbarung ergänzt den Mietvertrag. Bei Wohnraum gelten die zwingenden Regelungen des § 551 BGB; abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters sind unwirksam (§ 551 Abs. 4 BGB). Diese Vorlage ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall.

Vertragsparteien

Dieser Vertrag wird geschlossen zwischen dem nachfolgend als „Vermieter“ bezeichneten Vertragspartner und dem nachfolgend als „Mieter“ bezeichneten Vertragspartner. Mehrere Personen auf einer Seite haften als Gesamtschuldner.

Vermieter: Name / Firma

Vermieter: vertreten durch (bei Gesellschaften)

Vermieter: Registergericht / HRB (falls vorhanden)

Vermieter: Anschrift

Vermieter: Telefon

Vermieter: E-Mail

Mieter: Name / Firma

Weitere/r Mieter (falls mehrere)

Mieter: vertreten durch (bei Gesellschaften)

Mieter: Geburtsdatum bzw. Registergericht / HRB

Mieter: bisherige Anschrift

Mieter: Telefon

Mieter: E-Mail

§ 1 Bezug zum Mietvertrag

Diese Vereinbarung gehört zum Mietvertrag vom _____ über das nachfolgend bezeichnete Mietobjekt.

Mietobjekt (Anschrift, Lage, Einheit)

Monatliche Nettokaltmiete (€)

Mietbeginn

Art des Mietverhältnisses

☐ Wohnraum ☐ Gewerberaum ☐ Stellplatz / Garage (selbstständig vermietet)

§ 2 Höhe der Sicherheit

(1) Der Mieter leistet zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis eine Sicherheit in Höhe von _____ €.

(2) Bei Wohnraum darf die Sicherheit höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen (§ 551 Abs. 1 BGB). Diese Obergrenze gilt für alle Sicherheiten zusammen, also auch für Bürgschaften und Kombinationen verschiedener Sicherheiten.

§ 3 Form der Sicherheit

(1) Die Sicherheit wird in der unten gewählten Form erbracht.

(2) Barkaution: Der Mieter zahlt den Betrag auf das vom Vermieter benannte Kautionskonto ein bzw. übergibt ihn gegen Quittung.

(3) Kautionskonto des Mieters: Der Mieter eröffnet auf seinen Namen ein Sparkonto bzw. Kautionssparbuch, zahlt den Betrag ein und verpfändet das Guthaben an den Vermieter. Das Kreditinstitut ist von der Verpfändung zu benachrichtigen; die Urkunde bzw. Verpfändungserklärung wird dem Vermieter übergeben.

(4) Bürgschaft: Die Bürgschaft eines in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstituts oder Versicherers muss unbefristet, unwiderruflich und selbstschuldnerisch sein. Bei Wohnraum gilt die Höchstgrenze des § 2 Abs. 2.

(5) Ein Wechsel der Sicherheitsform während des Mietverhältnisses ist nur mit Zustimmung beider Parteien möglich.

Kautionskonto: Kontoinhaber

IBAN

Kreditinstitut

Bürge / Versicherer, Urkunden-Nr.

Form der Sicherheit

☐ Barkaution (Überweisung auf Kautionskonto des Vermieters) ☐ Verpfändetes Kautionskonto / Sparbuch des Mieters

☐ Bankbürgschaft ☐ Bürgschaft eines Versicherers (Kautionsversicherung)

§ 4 Anlage und Verzinsung

(1) Wohnraum: Der Vermieter legt eine als Sicherheit überlassene Geldsumme getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz an (§ 551 Abs. 3 BGB). Die Parteien können eine andere Anlageform vereinbaren; auch dann erfolgt die Anlage getrennt vom Vermögen des Vermieters. Die Erträge stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit.

(2) Die getrennte Anlage (z. B. als Treuhand- oder Mietkautionskonto) schützt die Sicherheit im Fall einer Insolvenz des Vermieters oder einer Zwangsvollstreckung gegen ihn. Der Vermieter weist dem Mieter die insolvenzfeste Anlage auf Verlangen nach.

(3) Gewerberaum: Die Barkaution wird auf einem gesonderten Konto angelegt. Eine Verzinsung erfolgt nur, soweit unten vereinbart; Zinsen erhöhen dann die Sicherheit.

Verzinsung bei Gewerberaum

☐ verzinslich (Zinsen erhöhen die Sicherheit) ☐ unverzinslich

§ 5 Fälligkeit und Ratenzahlung

(1) Wohnraum: Ist eine Geldsumme als Sicherheit zu leisten, ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig; die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig (§ 551 Abs. 2 BGB). Die Übergabe der Wohnung darf nicht von der vollständigen Zahlung der Kaution abhängig gemacht werden.

(2) Gewerberaum: Die Sicherheit ist, soweit nichts anderes vereinbart ist, in einer Summe vor Übergabe der Mietsache zu leisten.

(3) Vereinbarter Zahlungsplan:

Rate	Betrag (€)	fällig am	bezahlt am	Quittung / Kürzel

§ 6 Inanspruchnahme während der Mietzeit

(1) Der Vermieter darf die Sicherheit während des Mietverhältnisses nur wegen unstreitiger, rechtskräftig festgestellter oder offensichtlich begründeter Forderungen in Anspruch nehmen. Der Mieter ist hierüber in Textform unter Angabe der Forderung zu unterrichten.

(2) Nach einer berechtigten Inanspruchnahme hat der Mieter die Sicherheit auf den vereinbarten Betrag wieder aufzufüllen.

(3) Der Mieter ist nicht berechtigt, laufende Mietzahlungen mit der Sicherheit zu verrechnen („abzuwohnen“).

§ 7 Rückgabe und Abrechnung

(1) Nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache rechnet der Vermieter innerhalb einer angemessenen Prüfungsfrist über die Sicherheit ab. Die Frist richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls; der Vermieter wird die Abrechnung zügig vornehmen und nicht länger als erforderlich hinauszögern. Die Parteien vereinbaren als Richtwert eine Abrechnung innerhalb von _____ Monaten nach Rückgabe.

(2) Die Sicherheit wird einschließlich Zinsen zurückgezahlt bzw. die Bürgschaftsurkunde zurückgegeben, soweit sie nicht zur Befriedigung berechtigter Ansprüche des Vermieters benötigt wird. Die Abrechnung erfolgt in Textform und weist Kautionsbetrag, Zinsen und etwaige Gegenforderungen einzeln aus.

(3) Steht eine Betriebskostenabrechnung noch aus, darf der Vermieter einen angemessenen Teil der Sicherheit bis zu deren Erstellung zurückbehalten, soweit mit einer Nachforderung zu rechnen ist. Der Einbehalt orientiert sich an den Ergebnissen der Vorjahresabrechnungen.

(4) Unstreitige Guthaben sind unverzüglich auszuzahlen. Die Auszahlung erfolgt auf das unten genannte Konto des Mieters.

Rückzahlungskonto: Kontoinhaber

IBAN

Neue Anschrift des Mieters (bei Auszug)

§ 8 Eigentümerwechsel

Wird die Mietsache veräußert, tritt der Erwerber in die Rechte und Pflichten aus dieser Sicherheitsvereinbarung ein (§ 566a BGB). Kann der Mieter die Sicherheit vom Erwerber nicht erlangen, bleibt der bisherige Vermieter zur Rückgewähr verpflichtet.

§ 9 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen mindestens der Textform.

(2) Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand ist das Gericht, in dessen Bezirk sich die Mietsache befindet (§ 29a ZPO).

(3) Sollte eine Bestimmung unwirksam sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt; es gilt die gesetzliche Regelung.

(4) Datenschutz: Die Verarbeitung der Kontodaten erfolgt zur Durchführung dieser Vereinbarung (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO); im Übrigen gelten die Datenschutzhinweise des Vermieters (Muster: Dok. 13).

Empfangsbestätigung

Der Vermieter bestätigt den Erhalt der Sicherheit bzw. der Urkunde wie folgt:

Erhaltener Betrag / Urkunde

Datum, Unterschrift Vermieter

Ort, Datum

Ort, Datum

Vermieter

Mieter

Anlagen

– Mietvertrag (Dok. 21 bzw. Dok. 22)

– Verpfändungserklärung bzw. Bürgschaftsurkunde (falls gewählt)

Muster ohne Gewähr; keine Rechtsberatung. Bitte lassen Sie Verträge im Einzelfall anwaltlich prüfen.