

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Mietkautionsbürgschaft oder Geldkaution: Verfügbares Geld, Gebühren und Haftung vergleichen

Vergleiche eine entgeltliche Mietkautionsbürgschaft mit der Geldkaution anhand derselben Mietdauer. Gebühren, verfügbares Geld, mögliche Rückforderung und tatsächliche Freigabe werden in Deutschland getrennt betrachtet.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Beim Einzug in eine deutsche Mietwohnung wird Geld gleichzeitig für Umzug, Einrichtung und Sicherheitsleistung gebraucht. Eine angebotene Mietkautionsbürgschaft kann deshalb attraktiv wirken: Statt sofort eine Geldkaution bereitzustellen, soll eine andere Stelle gegenüber der Vermietung eintreten. Für eine gute Entscheidung musst du jedoch nicht nur den ersten Kontostand vergleichen. Gebühren, verbleibende Haftung, Laufzeit und tatsächliche Freigabe gehören dazu.

Erst die konkret akzeptierte Sicherheit klären

Lies den Mietvertragsentwurf und die angebotene Urkunde zusammen. Welche Sicherheit ist vereinbart und soll eine angebotene Bürgschaft sie tatsächlich ersetzen? Gehe nicht davon aus, dass der Kauf eines Produkts die Vermietung automatisch an eine andere Sicherungsform bindet. Klärt die Annahme und den Zeitpunkt, bevor Geld oder Urkunden unkoordiniert weitergegeben werden.

§ 551 BGB enthält bei Wohnraummiete grundsätzlich die Obergrenze von drei Monatsmieten ohne gesondert ausgewiesene Betriebskosten und bei vereinbarter Geldsumme das Recht auf drei gleiche monatliche Teilzahlungen. [\[MIETSICHERHEIT\]](#) Die gesetzliche Teilzahlung ist deshalb eine reale Vergleichsgrundlage. Ein Angebot wird nicht allein dadurch notwendig, dass du die volle Geldkaution nicht an einem einzigen Tag bereitstellen möchtest.

Bürgschaft und eigene Schuldbefreiung unterscheiden

§ 765 BGB beschreibt die Verpflichtung eines Bürgen gegenüber dem Gläubiger einer anderen Person. [\[BUERGSCHAFT\]](#) Wenn ein Produkt eine solche Sicherheit stellt, heißt das nicht automatisch, dass berechnete Ansprüche aus deinem Mietverhältnis für dich wirtschaftlich verschwinden.

Nach § 774 Absatz 1 geht bei Befriedigung des Gläubigers die Forderung grundsätzlich auf den Bürgen über; die Norm enthält dazu weitere Grenzen und lässt bestimmte Einwendungen unberührt. [\[RUECKGRIFF\]](#) Für das konkrete Produkt prüfst du daher, welche Rückforderungen nach einer Zahlung auf dich zukommen können und wie ein strittiger Vermieteranspruch behandelt wird. Eine bezahlte Gebühr und eine etwaige spätere Erstattungsforderung sind unterschiedliche Beträge.

Unsere redaktionelle Empfehlung ist, die Urkunde nicht nur auf ihre Überschrift zu lesen. Frage nach Sicherungsumfang, Voraussetzungen der Inanspruchnahme, Informationsweg bei einer Forderung und deinen Handlungsmöglichkeiten. Der Artikel bestätigt keine bestimmte Klausel als wirksam und empfiehlt keinen Anbieter.

Gebundenes Geld und endgültige Kosten nebeneinanderstellen

Eine Geldkaution bindet zunächst eigene Liquidität, ist aber nicht bereits als Gebühr ausgegeben. Ihre spätere Abrechnung hängt von den konkreten Ansprüchen ab. § 551 Absatz 3 regelt bei Geldsicherheit insbesondere getrennte Anlage und Erträge, mit einer besonderen Verzinsungsausnahme für bestimmte Wohnheime. [\[MIETSICHERHEIT\]](#)

Wenn das konkrete Bürgschaftsangebot laufende Entgelte vorsieht, erfasst du sie nach genau dessen Bedingungen. Ein fiktiver Vergleich nimmt eine Sicherheitsleistung von 1800 Euro und ein rein erfundenes jährliches Entgelt von 90 Euro an. Über fünf volle Gebührenjahre wären das 450 Euro, ohne dass dadurch ein eigener 1800-Euro-Kautionsbestand aufgebaut wäre. Die Zahlen sind keine Marktpreise; Mindestentgelte, angebrochene Zeiträume oder Preisänderungen sind in diesem einfachen Beispiel nicht enthalten.

Stelle daneben, welche anderweitigen Kosten du mit der frei bleibenden Liquidität tatsächlich vermeiden würdest. Verwende dafür belegte Beträge. Eine mögliche Ersparnis aus einem nur vermuteten Dispozins ist noch kein sicherer Vorteil. Auch die eigene Reserve nach dem Umzug muss tragfähig bleiben.

Eine spätere Umstellung mitdenken

Vielleicht willst du nur die erste Einzugsphase überbrücken und später Geldkaution stellen. Kläre vor Vertragsabschluss, ob und wie die Beteiligten diese Umstellung akzeptieren, wann die neue Sicherheit bereitsteht und welcher Nachweis die alte Bindung beendet. Die bloße Absicht später zu wechseln ist keine automatische Entlassung aus einer bestehenden Urkunde.

Dasselbe gilt beim Auszug. Mietvertragsende, Rückgabe der Wohnung, abschließende Prüfung möglicher Forderungen und Freigabe der Sicherheit sind verschiedene Schritte. Frage im konkreten Angebot, welches Ereignis die Gebührenpflicht beendet und wer dafür welche Erklärung benötigt. Plane keine kostenfreie Rückgabe oder tagesgenaue Erstattung ein, solange sie nicht passend bestätigt ist.

Ein Vergleich mit bewusst offenem Ergebnis

Eine Mieterin möchte ihre Reserve für den Umzug erhalten. Sie stellt zunächst drei Varianten nebeneinander: vereinbarte Geldkaution mit zulässiger Teilzahlung, die konkret akzeptierte Ersatzbürgschaft und eine mit allen Beteiligten abgestimmte andere Lösung. Für jede Variante notiert sie erste Zahlungen, weitere Kosten und fortbestehende Risiken.

Sie entscheidet anhand ihrer tatsächlichen Mietdauerannahme und des vollständigen Angebots. Die Bürgschaft wird weder pauschal schlechtgerechnet noch als kostenlose Versicherung gegen eigene Verpflichtungen bezeichnet. Der faire Maßstab lautet: Wie viel Geld bleibt wann verfügbar, welche Kosten sind endgültig und wofür kann ich weiterhin in Anspruch genommen werden?

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Vereinbarte Sicherheit

Trag ein, welche Mietsicherheit im Mietvertragsentwurf steht und ob die Vermietung eine Bürgschaft akzeptiert.

02 / Höhe der Kaution

Trag den verlangten Betrag ein und ob du ihn in Teilzahlungen leisten möchtest.

03 / Entgelte der Bürgschaft

Trag laut Angebot Entgelte, Zahlungsrhythmus und mögliche Mindestbeträge ein.

04 / Erwartete Mietdauer

Trag ein, wie lange du voraussichtlich in der Wohnung bleibst, und rechne die Entgelte über diese Zeit hoch.

05 / Rückgriff nach Zahlung

Notiere, was das Angebot regelt, wenn die Bürgschaft an die Vermietung zahlt und das Geld von dir zurückfordert.

06 / Reserve nach Einzug

Trag ein, wie viel Geld dir in jeder Variante nach Umzug und Einrichtung bleibt.

07 / Ende und Freigabe

Notiere, welches Ereignis die Entgeltpflicht beendet und wer welche Erklärung dafür abgeben muss.

08 / Nächster Schritt

Welche Variante wählst du, und was klärst du vorher mit Vermietung oder Anbieter?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[MIETSICHERHEIT\] BGB § 551 – Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten](#)

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[BUERGSCHAFT\] BGB § 765 – Vertragstypische Pflichten](#)

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[RUECKGRIFF\] BGB § 774 – Gesetzlicher Forderungsübergang](#)

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-06-DE-011-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.