

Mietkaution

BÜRGSCHAFT STATT BARES

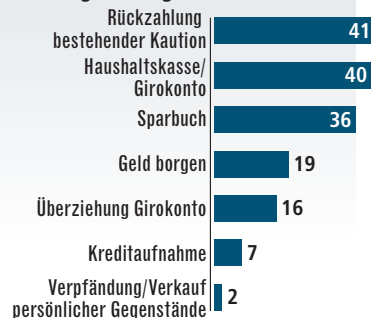
Eine Versicherung statt eines verpfändeten Sparbuchs als Mietkaution?
Wie das funktioniert und welche Produkte bei Preis und Service überzeugen



Ans Eingemachte

Immerhin ein Viertel aller Mieter strapaziert für die Mietkaution den Dispo oder greift sogar zum Konsumentenkredit.

Wie Mieter die Kautionszahlung für eine neue Wohnung aufbringen in Prozent



Mehrfachnennung möglich; Quelle: Innofact AG

Meist problemlos

Gut zwei Drittel aller Mieter hatten mit ihren Vermietern noch keinen Streit über die Rückzahlung der Kautionszahlung.

Erfahrung von Mieter mit Mietkautionen in Prozent

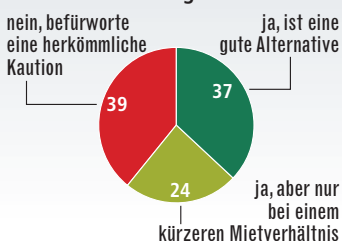


Mehrfachnennung möglich; Quelle: Innofact AG

Denkbare Alternative

Mehr als die Hälfte der Mieter kann sich vorstellen, zumindest für kurze Mietdauer eine Kautionsversicherung abzuschließen.

Bereitschaft, statt Kautionszahlung 50 bis 75 Euro jährlich für alternative Mietsicherheit auszugeben in Prozent



Quelle: Innofact AG 2009

Deutschland, einig Mieterland. Obgleich wirtschaftlich eine der stärksten Nationen der Welt, bildet die Bundesrepublik – zumindest in Europa – eines der Schlusslichter bei der Wohneigentumsquote. Nur rund 43 Prozent der knapp 40 Millionen privaten Haushalte sind Eigentümerhaushalte. Die übrigen 57 Prozent wohnen zur Miete. Zum Vergleich: In Spanien liegt die Wohneigentumsquote bei über 80 Prozent. Eine Folge des hohen Mieteranteils: Auf Millionen von Konten und Sparbüchern zwischen Ostsee und Alpen lagern Milliarden Kautionsgelder. Geschätzt sind es rund 27 Milliarden Euro, 1250 Euro im Mittel je Kautionszahlung.

Handel- und Dienstleistungsgewerbe wie auch die Verbraucher selbst würden sicher nicht meckern, wäre das Geld nicht fest angelegt, sondern stünde für Konsumzwecke zur Verfügung. Für die „Verflüssigung“ der Mittel wollen die Anbieter von Mietkautionsversicherungen sorgen. FOCUS-MONEY hat die Policen für Privatkunden der vier Anbieter Deutsche Kautionskasse, Eurokaution, Mietkautionsbund und Kautionsfrei unter die Lupe genommen und bewertet (s. Methode und Tabellen S. 68/69).

Jährliche Prämie. Das Prinzip der Kautionsversicherung: An die Stelle einer bar eingezahlten Summe auf einem Sparbuch oder einem Konto tritt eine Police, die dem Vermieter die gleiche Sicherheit gibt wie eine Barkautionszahlung. Der Mieter zahlt dafür eine jährliche Prämie, die sich an der Höhe der vereinbarten Kautionssumme orientiert. Tritt der Schadensfall ein, etwa in Form von Beschädigungen an der Mietwohnung bei Auszug des Mieters, ruft der Vermieter bei der Versicherung die Kautionssumme teilweise oder vollständig ab. Die Versicherung wiederum fordert den ausgezahlten Betrag dann vom Mieter zurück.

Der Abschluss einer Mietkautionsversicherung ist bei allen Anbietern online möglich, bei dreien auch bei stationären Vertriebspartnern wie Finanzdienstleistern oder größeren Immobiliengesellschaften. Hat der Mieter seine Daten eingegeben, erfolgt in der Regel unmittelbar eine elektronische Bonitätsprüfung. Bei der Deutschen Kautionskasse etwa wird binnen Sekunden bei bis zu drei Auskunfteien (Schufa, Creditreform und Infocore) angefragt. Das individuelle Scoring der geprüften Person wird dabei durch die Anfrage nicht beein-

flusst. Ist die Bonität ausreichend, wird eine Bürgschaftsurkunde erstellt und an den Mieter versandt. Der gibt sie dann an seinen Vermieter weiter.

Es können sowohl für neue Mietverhältnisse Policen abgeschlossen als auch bestehende Barkautionszahlungen in eine Versicherung umgewandelt werden – sofern der Vermieter dem zustimmt. Wichtig: Kautionskasse & Co. sind dabei nur Mittler. Die finanziellen Verpflichtungen tragen Versicherungspartner. Bei der Deutschen Kautionskasse ist dies Chartis Europe, bei Eurokaution die Grundeigentümer-Versicherung, Mietkautionsbund und Kautionsfrei arbeiten mit der R+V Versicherung zusammen.

Der Vertrag endet mit Rückgabe der Urkunde an die Versicherung. Dies geschieht entweder nach Beendigung des Mietverhältnisses oder wenn der Vermieter die Auszahlung der Kautionszahlung fordert. Auch der Mieter kann den Vertrag jederzeit kündigen, wenn er seinem Vermieter eine anderweitige Sicherheit stellt. Zu viel gezahlte Beiträge werden dann zurückerstattet.

Juristisch handelt es sich bei der Mietkautionsversicherung um eine „unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage“ (§§770 und 771 BGB). Bei zweien der vier Anbieter auf dem Markt – Eurokaution und Deutsche Kautionskasse – ist dem noch ein kleiner, aber feiner Zusatz angefügt. Bei ihnen handelt es sich nämlich um eine Bürgschaft „auf erstes Anfordern“.

Geregelter Einspruch. Was bedeutet das in der Praxis? Verlangt ein Vermieter die Auszahlung der Kautionszahlung, informiert die Versicherung den Mieter umgehend darüber. Der kann dann innerhalb einer bestimmten Frist (je nach Anbieter sieben bis 14 Tage) Einspruch erheben, so es triftige Gründe gibt. Handelt es sich um eine Bürgschaft auf erstes Anfordern, so sind sogenannte liquide Beweismittel beizubringen. Im Klartext: eine einstweilige Verfügung, ein rechtskräftiges Urteil oder ein anderweitiger vollstreckbarer Titel. Für den Mieter eine ziemliche Hürde – für den Vermieter indes eine erhöhte Sicherheit, an das Geld zu kommen.

Bei Mietkautionsbund und Kautionsfrei sind die Verhältnisse etwas verschoben. Hier reicht ein vergleichsweise einfacher fristgerecht eingereichter

Nachweis seitens des Mieters, dass die Inanspruchnahme der Versicherung offensichtlich rechtsmissbräuchlich ist, um die Auszahlung zu stoppen; beispielsweise in Form eines Kontoauszugs, der eine Mietzahlung belegt, die der Vermieter als nicht geleistet reklamiert.

Differenziert betrachtet. Die unterschiedlichen Anforderungen an die Qualität der Beweismittel bei Einsprüchen gegen den Kautionsabruf machen die Policen nur bedingt miteinander vergleichbar. Denn schließlich führt die differierende Sicherheit für den Vermieter respektive die Hürde für den Mieter zu unterschiedlichen Risikokalkulationen und damit Preisen. Im FOCUS-MONEY-Check wird denn auch nach Bürgschaften auf erstes Anfordern und Bürgschaften ohne diesen Passus unterschieden. In der ersten Kategorie bietet die Deutsche Kautionskasse den abgefragten Kriterien nach das beste Preis-Leistungs-Verhältnis, in der zweiten Kategorie hat der Deutsche Mietkautionsbund die Nase vorn.

In einem Punkt sollten Mieter den Begriff Mietkautionsversicherung nicht fehlinterpretieren. Hat die Assekuranz einmal an den Vermieter gezahlt, fordert sie den Betrag vom Mieter zurück – in der Regel auf einen Schlag, je nach Verhandlungsgeschick auch auf Raten. Bestehen danach noch Differenzen über die Rechtmäßigkeit der Kautionszahlung, müssen Mieter und Vermieter diese miteinander ausfechten. Vor solchem Ärger schützt eine Kautionsversicherung also nicht. ■

AXEL HARTMANN

Mietkautionsversicherungen im Preis-Leistungs-Check I: Bürgschaften „auf erstes Anfordern“

Beim Vergleich der beiden Mietkautionsversicherungen, die eine Bürgschaft „auf erstes Anfordern“ darstellen, hat die Deutsche Kautionskasse die Nase vorn gegenüber dem Konkurrenten Eurokaution. Das Unternehmen aus Starnberg hat nicht nur in 40 der 48 abgefragten Konstellationen aus Kautionshöhe und Dauer der Bürgschaft das günstigere Angebot, obgleich zu Vertragsbeginn eine Servicepauschale von 50 Euro fällig ist und jedes Jahr neben der Versicherungsprämie zehn Euro Gebühren zu zahlen sind. Es holt auch bei Service und Geschäftsbedingungen mehr Punkte. So macht die Deutsche Kautionskasse, anders als Eurokaution, keine Beschränkungen bei der maximalen Kautionshöhe, rechnet tag- und nicht nur monatsgenau ab und sagt einen schnelleren Versand der Bürgschaftsurkunde zu. Ab einer Kautionshöhe von 10000 Euro prüfen die Starnberger allerdings die Bonität des Antragstellers gesondert, was die Bearbeitungszeit um bis zu 24 Stunden verlängern kann.

| | Deutsche Kautionskasse | Eurokaution |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Versicherungspartner | Chartis Europe | Grundeigentümer-Versich. |
| Web-Adresse (www.) | kautionskasse.de | eurokaution.de |
| Telefon für Neukunden | 08 00/900 4007 | 08 00/1 00 42 88 |
| kostenlose Hotline | ja | ja |
| jährliche Prämie | 5 % der Kautionssumme | abhängig von der Kautionshöhe 79 bis 589 Euro |
| Abschlussgebühr | einmalig 50 Euro | keine |
| jährliche Gebühren | 10 Euro ab dem 2. Jahr | keine |
| Abrechnung bei Kündigung der Versicherung | taggenau | auf volle Monate |
| Vertragsabschluss via Internet | ja | ja |
| Vertragsabschluss bei stationären Vertriebspartnern | ja (u.a. Remax, Alt+Kelber) | ja (u.a. Gagfah, Engel & Völkers) |
| garantierte Bearbeitungszeit | Versand binnen 24 Stunden | Versand binnen 48 Stunden |
| Bürgschaft auf erstes Anfordern | ja | ja |
| Mindestlaufzeit | nein | nein |
| Umwandlung bestehender Kaution möglich | ja | ja |
| minimale Kautionshöhe | nein | nein |
| maximale Kautionshöhe | nein (ab Kautionshöhe von 10000 Euro aber Einzelprüfung) | 15000 Euro |
| Sonstiges/Anmerkungen | 50 Euro Servicepauschale entfällt bei Bestandskunden | in Kürze Angebot für Studenten (39 Euro bis 3000 EUR Kaution) |

Quelle: Angaben der Anbieter

Stand: 31.12.2010

Preisvergleich Eurokaution und Deutsche Kautionskasse

| Kautionsbetrag | Kosten für Mieter im 1. Jahr | | Kosten für Mieter nach 3 Jahren | | Kosten für Mieter nach 5 Jahren | | Kaution für Mieter nach 10 Jahren | |
|----------------|------------------------------|---------------|---------------------------------|---------------|---------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------|
| | Eurokaution | Kautionskasse | Eurokaution | Kautionskasse | Eurokaution | Kautionskasse | Eurokaution | Kautionskasse |
| 500 Euro | 79,00 | 75,00 | 237,00 | 145,00 | 395,00 | 215,00 | 790,00 | 390,00 |
| 1000 Euro | 79,00 | 100,00 | 237,00 | 220,00 | 395,00 | 340,00 | 790,00 | 640,00 |
| 1500 Euro | 99,00 | 125,00 | 297,00 | 295,00 | 495,00 | 465,00 | 990,00 | 890,00 |
| 2000 Euro | 139,00 | 150,00 | 417,00 | 370,00 | 695,00 | 590,00 | 1390,00 | 1140,00 |
| 2500 Euro | 169,00 | 175,00 | 507,00 | 445,00 | 845,00 | 715,00 | 1690,00 | 1390,00 |
| 3000 Euro | 199,00 | 200,00 | 597,00 | 520,00 | 995,00 | 840,00 | 1990,00 | 1640,00 |
| 3500 Euro | 269,00 | 225,00 | 807,00 | 595,00 | 1345,00 | 965,00 | 2690,00 | 1890,00 |
| 4000 Euro | 269,00 | 250,00 | 807,00 | 670,00 | 1345,00 | 1090,00 | 2690,00 | 2140,00 |
| 4500 Euro | 269,00 | 275,00 | 807,00 | 745,00 | 1345,00 | 1215,00 | 2690,00 | 2390,00 |
| 5000 Euro | 269,00 | 300,00 | 807,00 | 820,00 | 1345,00 | 1340,00 | 2690,00 | 2640,00 |
| 7500 Euro | 589,00 | 425,00 | 1767,00 | 1195,00 | 2945,00 | 1965,00 | 5890,00 | 3890,00 |
| 10000 Euro | 589,00 | 550,00 | 1767,00 | 1570,00 | 2945,00 | 2590,00 | 5890,00 | 5140,00 |

Stand 31.12.2010

Quelle: Angaben der Anbieter

Die Inhalte des Sonderdrucks stellen einen Nachdruck des in der FOCUS-MONEY-Ausgabe 6/2011 erschienenen Artikels „Bürgschaft statt Bares“ dar. Dieser wurde redaktionell unabhängig verfasst. Die Deutsche Kautionskasse hat nachträglich um einen Sonderdruck gebeten.

METHODE

So wurde getestet

Für den Vergleich der Mietkautionsversicherungen wurden bei den Anbietern per Fragebogen Detailedaten zu Vertragsbedingungen und Service sowie zu den Kosten für unterschiedliche Kautionshöhen und Zeiträume abgefragt.

Bei **Vertragsbedingungen und Service** konnte je ein Punkt erzielt werden für die Erfüllung folgender Kriterien: kostenlose Hotline, taggenaue Abrechnung bei Kündigung der Versicherung, Vertragsabschluss via Internet möglich, Vertragsabschluss bei stationären Partnern möglich, Versand der Versicherungsurkunde binnen 24 Stunden, keine Mindestlaufzeit, Umwandlung bestehender Kaution möglich, keine Beschränkungen bei der Kautionshöhe. Anschließend wurde gemäß der Punktzahl eine Rangfolge gebildet.

Für den **Preisvergleich** wurden Rangfolgen für die Kosten für verschiedene Kautionshöhen und Zeiträume gebildet und eine Durchschnittsplatzierung über alle abgefragten Fälle hinweg berechnet. Auf deren Basis wurde auch hier eine Rangreihe erstellt.

In das **Gesamtergebnis** flossen die Platzierung im Bereich Vertragsbedingungen/Service zu 30 Prozent und die Platzierung im Bereich Kosten zu 70 Prozent ein. Dabei wurde zwischen selbstschuldnerischen Bürgschaften auf erstes Anfordern und solchen ohne auf erstes Anfordern unterschieden.

Quelle: Angaben der Anbieter

Mietkautionsversicherungen im Preis-Leistungs-Check II: Bürgschaften ohne „auf erstes Anfordern“

Bei Service und Geschäftsbedingungen herrscht noch Punktegleichheit zwischen Deutschem Mietkautionsbund und Kautionsfrei, den beiden Kontrahenten im FOCUS-MONEY-Vergleich, deren Bürgschaften nicht „auf erstes Anfordern“ funktionieren. Zwar gibt es Differenzen – Kautionsfrei lässt sich länger Zeit für die Antragsbearbeitung, dafür gibt es das Angebot des Mietkautionsbunds nicht bei stationären Partnern – aber die beiden Faktoren egalisieren sich. Bei den untersuchten Preisbeispielen liegt der Mietkautionsbund dann jedoch in 41 von 48 Fällen vorn und sichert sich so den Sieg im Test. Eine Besonderheit: Der Mietkautionsbund ist als eingetragener Verein organisiert. Wer eine Mietkautionsversicherung abschließen möchte, muss Mitglied werden. Dafür sind einmalig 9,90 Euro fällig. Weitere Verpflichtungen ergeben sich nicht aus der Mitgliedschaft. Neben der „Unterstützung der Mitglieder bei der Erlangung von Mietkautionen“ hat sich der Verein unter anderem in die Satzung geschrieben, wissenschaftliche Gutachten oder Forschungsaufträge zur Verbesserung von Mietverträgen zu vergeben.

| | Deutscher Mietkautionsbund e.V. | Kautionsfrei |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Versicherungspartner | R+V Versicherung | R+V Versicherung |
| Web-Adresse (www.) | mietkautionsbund.de | kautionsfrei.de |
| Telefon für Neukunden | 0800/5005898 | 0800/0122333 |
| kostenlose Hotline | ja | ja |
| jährliche Prämie | 4,7% der Kautionssumme (mind. jedoch 50 Euro) | 5,25% der Kautionssumme (mind. jedoch 50 Euro) |
| Abschlussgebühr | einmalig 9,90 Euro | keine |
| jährliche Gebühren | keine | keine |
| Abrechnung bei Kündigung der Versicherung | taggenau | taggenau |
| Vertragsabschluss via Internet | ja | ja |
| Vertragsabschluss bei stationären Vertriebspartnern | nein | ja (u.a. Bankshop AG, Compexx Finanz AG) |
| garantierte Bearbeitungszeit | Versand binnen 24 Stunden | 3 Werktage nach Eingang |
| Bürgschaft auf erstes Anfordern | nein | nein |
| Mindestlaufzeit | nein | nein |
| Umwandlung bestehender Kaution möglich | ja | ja |
| minimale Kautionshöhe | nein | nein |
| maximale Kautionshöhe | 10000 Euro | 12000 Euro |
| Sonstiges/Anmerkungen | – | – |

Stand: 31.12.2010

Preisvergleich Mietkautionsbund und Kautionsfrei

| Kautionsbetrag | Kosten für Mieter im 1. Jahr | | Kosten für Mieter nach 3 Jahren | | Kosten für Mieter nach 5 Jahren | | Kaution für Mieter nach 10 Jahren | |
|----------------|------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|
| | Mietkautionsbund | Kautionsfrei | Mietkautionsbund | Kautionsfrei | Mietkautionsbund | Kautionsfrei | Mietkautionsbund | Kautionsfrei |
| 500 Euro | 59,90 | 50,00 | 159,90 | 150,00 | 259,90 | 250,00 | 509,90 | 500,00 |
| 1000 Euro | 59,90 | 52,50 | 159,90 | 157,50 | 259,90 | 262,50 | 509,90 | 525,00 |
| 1500 Euro | 80,40 | 78,75 | 221,40 | 236,25 | 362,40 | 393,75 | 714,90 | 787,50 |
| 2000 Euro | 103,90 | 105,00 | 291,90 | 315,00 | 479,90 | 525,00 | 949,90 | 1050,00 |
| 2500 Euro | 127,40 | 131,25 | 362,40 | 393,75 | 597,40 | 656,25 | 1184,90 | 1312,50 |
| 3000 Euro | 150,90 | 157,50 | 432,90 | 472,50 | 714,90 | 787,50 | 1419,90 | 1575,00 |
| 3500 Euro | 174,40 | 183,75 | 503,40 | 551,25 | 832,40 | 918,75 | 1654,90 | 1837,50 |
| 4000 Euro | 197,90 | 210,00 | 573,90 | 630,00 | 949,90 | 1050,00 | 1889,90 | 2100,00 |
| 4500 Euro | 221,40 | 236,25 | 644,40 | 708,75 | 1067,40 | 1181,25 | 2124,90 | 2362,50 |
| 5000 Euro | 244,90 | 262,50 | 714,90 | 787,50 | 1184,90 | 1312,50 | 2359,90 | 2625,00 |
| 7500 Euro | 362,40 | 393,75 | 1067,40 | 1181,25 | 1772,40 | 1968,75 | 3534,90 | 3937,50 |
| 10000 Euro | 479,90 | 525,00 | 1419,90 | 1575,00 | 2359,90 | 2625,00 | 4709,90 | 5250,00 |

Stand: 31.12.2010

Quelle: Angaben der Anbieter