Wohnungsbesichtigung und Kaution

29.10.2026, 10:39 | Handel, Wirtschaft, Finanzen, Banken & Versicherungen

Pressemitteilung von: *Deutsche Kautionskasse*



Übersehen Sie bei der Wohnungsbesichtigung Mängel, zahlen Sie später dafür.

Frisch gestrichene Wände und viel Licht lassen eine Wohnung oft besser aussehen, als sie ist. Was Mietinteressenten bei der Besichtigung übersehen, kann sie beim Auszug einen Teil ihrer Kaution kosten. Die Deutsche Kautionskasse AG (DKK) rät deshalb, den Zustand vor der Unterschrift systematisch zu prüfen und bei der Übergabe lückenlos zu dokumentieren.

Die Vorbereitung beginnt vor dem Termin. Wer Miete, Nebenkosten, Kaution und Kündigungsfristen vorab klärt, bewertet die Wohnung vor Ort nüchterner. In die Tasche gehören Ausweis, Notizblock, Maßband und ein Smartphone für Fotos.

Feuchtigkeit, Risse, Schimmel: die teuersten Mängel

Viele Mängel verraten sich mit einfachen Mitteln. Ein Kerzentest am Fensterrahmen zeigt, ob es zieht. Muffiger Geruch, kalte oder feuchte Wände und kristalline Salzränder im Keller deuten auf Feuchtigkeit im Mauerwerk.

Risse an tragenden Wänden, klemmende Türen oder schiefe Böden können auf Setzungen hinweisen. Lockere oder gewölbte Fliesen im Bad verraten mitunter einen Wasserschaden hinter der Wand. Offene Mängel müssen Mietinteressenten bei der Besichtigung selbst erkennen. Wer fündig wird, sollte nachfragen: Gab es Wasserschäden, wurde zuletzt saniert?

Kaum ein Mangel führt so oft zu Streit wie Schimmel. Ob bauliche Mängel oder falsches Heizen und Lüften die Ursache sind, entscheidet über die Verantwortung. Vor Gericht muss zunächst der Vermieter belegen, dass das Gebäude dem Stand der Technik entspricht und keine baulichen Ursachen vorliegen. Wer schon bei der Besichtigung dunkle Flecken an Fensterlaibungen oder hinter Heizkörpern entdeckt, sollte vor der Unterschrift eine fachgerechte Beseitigung verlangen.

Nebenkosten und Energieausweis prüfen

Die Betriebskosten gelten nicht ohne Grund als zweite Miete. Mietinteressenten sollten sich die Abrechnungen der Vorjahre zeigen lassen. Nur so erkennen sie, ob die monatliche Vorauszahlung realistisch oder künstlich niedrig

angesetzt ist.

Umlegen darf der Vermieter nur Kosten, die im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart sind. Verwaltungskosten, Bankgebühren und Reparaturen gehören nicht dazu. Hausmeisterkosten sind nur für praktische Tätigkeiten wie Treppenhausreinigung oder Winterdienst umlagefähig. An den Aufzugskosten beteiligen sich in der Regel auch Mieter im Erdgeschoss, sofern die Anlage allgemein nutzbar ist.

Den Energieausweis muss der Vermieter spätestens bei der Besichtigung vorlegen, ein gut sichtbarer Aushang genügt. Seine Kennwerte zeigen, mit welchen Heizkosten zu rechnen ist.

Das Übergabeprotokoll entscheidet

Was bei der Wohnungsübergabe nicht schriftlich festgehalten wird, ist im Streitfall kaum zu beweisen. Das Übergabeprotokoll dokumentiert den Zustand am Tag der Schlüsselübergabe. Die DKK empfiehlt, jeden Raum gemeinsam mit dem Vermieter zu begehen und dabei:

- Zählerstände für Wasser, Strom und Heizung zu notieren,
- Anzahl und Art aller Schlüssel festzuhalten,
- Dusche, Toilette und Heizkörper auf ihre Funktion zu prüfen,
- jeden Kratzer, Riss und Fleck präzise zu beschreiben und zu fotografieren,
- bei möblierten Wohnungen eine Inventarliste mit dem Zustand jedes Möbelstücks anzuhängen.

Pauschale Formulierungen genügen nicht. Will der Vermieter beim Auszug Schäden mit der Kaution verrechnen, muss er nachweisen, dass die Wohnung während der Mietzeit gelitten hat. Ohne dokumentierten Anfangszustand fällt ihm das schwer. Umgekehrt gilt: Wer ein Protokoll unterschreibt, in dem ein vorhandener Mangel fehlt, kann sich später kaum noch darauf berufen.

Eine Vorlage für das Übergabeprotokoll stellt die DKK unter kautionskasse.de/vorlagen bereit.

Kaution schützen, Liquidität bewahren

Vermieter dürfen eine Sicherheit von höchstens drei Nettokaltmieten verlangen. Das Geld bleibt über die gesamte Mietzeit gebunden. Nach dem Auszug billigen Gerichte Vermietern in der Regel drei bis sechs Monate zu, um offene Forderungen zu prüfen und abzurechnen.

Wer die Summe beim Einzug nicht binden möchte, kann eine Mietkautionsbürgschaft nutzen. Der Vermieter erhält eine Bürgschaftsurkunde als Sicherheit, der Mieter zahlt einen laufenden Beitrag. Einen gesetzlichen Anspruch auf diese Form der Sicherheit gibt es nicht. Der Vermieter muss zustimmen, deshalb sollten Mietinteressenten das Thema direkt nach einer erfolgreichen Besichtigung ansprechen.

Den vollständigen Ratgeber gibt es unter: https://www.kautionskasse.de/ratgeber/artikel/die-besichtigung-entscheidet-uber-ihre-kaution-was-sie-vor-der-unterschrift-zwingend-prufen-mussen

Deutsche Kautionskasse AG

Gautinger Str. 10
82319 Starnberg
Deutschland

ChristianSili

0815165750

presse@kautionskasse.de

www.kautionskasse.de

Portrait

Die Deutsche Kautionskasse war der erste Finanzdienstleister in Deutschland, der mit Moneyfix® Mietkaution sowohl Mietern als auch Vermietern eine Alternative zu Barkautionen, Bankbürgschaften und teuren Kreditlösungen angeboten hat. Moneyfix® Mietkaution bietet privaten Haushalten wie auch gewerblichen Mietern eine einfache und schnelle Lösung für mehr finanzielle Flexibilität. Durch jahrelange Erfahrung im Bereich der alternativen Mietkaution bieten wir einfache, individuelle und zuverlässige Lösungen für Mieter, Vermieter, Partner und Finanzdienstleister. Und mit über 4 Millionen Mietobjekten in Deutschland haben wir als Marktführer die höchste Akzeptanz in der Immobilienwirtschaft. Tendenz: steigend.

Moneyfix® Mietkaution – Immer schön liquide bleiben.

News-ID: 1328551 • Views: 76 (Stand: 03.11.2026)

Link zur Pressemitteilung:
https://www.openpr.de/news/1328551/Wohnungsbesichtigung-und-Kaution.html