



PRAXIS-KIT-REIHE · WOHNEN UND MIETEN

Mietkaution zurückfordern

Auszug vorbereiten, Übergabe sicher machen, Abzüge prüfen, Kautions zurückholen: mit Fristenplan, Excel-Rechner und allen Vorlagen, die Sie brauchen

- 16 Kapitel vom 8-Wochen-Fahrplan bis zum Mahnbescheid
- Normale Abnutzung oder Schaden? Klausel-Ampel und Neu-für-alt-Rechnung
- Prüfungsfrist, sechs Monate nach § 548 BGB und Verjährung verständlich erklärt, mit BGH-Rechtsprechung bis 2026
- Abrechnung prüfen, unberechtigten Abzügen widersprechen, Verzug auslösen
- 11 Musterbriefe, Übergabeprotokoll und Fotoliste (auch ausfüllbar), Checkliste und Excel-Rechner

Wichtiger Hinweis: allgemeine Information, keine Rechtsberatung

Dieses Kit enthält allgemeine Informationen zum deutschen Wohnraummietrecht. Es ist keine Rechtsberatung und keine Rechtsdienstleistung im Einzelfall und kann die individuelle Prüfung Ihres Falls nicht ersetzen. Ein bestimmtes Ergebnis, etwa die vollständige Rückzahlung der Kautions, kann nicht zugesagt werden.

Gesetze und Rechtsprechung können sich ändern, und Gerichte können Einzelfälle unterschiedlich bewerten. Lassen Sie Ihren konkreten Fall, vor allem bei hohen Abzügen, Forderungen über die Kautions hinaus oder unklaren Vertragsklauseln, von einem Mieterverein oder einer Rechtsanwältin bzw. einem Rechtsanwalt für Mietrecht prüfen. Beratungshilfe gibt es beim Amtsgericht.

Die Mietrechtsreform der Bundesregierung (BT-Drs. 21/6807) ist noch nicht beschlossen und nicht eingearbeitet. Offene Rechtsfragen sind im Text benannt.

Stand der Informationen: 23. Oktober 2026

Grundlage: BGB (§§ 538, 546, 548, 551, 556, 566a), Rechtsprechung des BGH · 1. Auflage, 23. Oktober 2026

Inhalt

Bevor Sie loslegen.....	4
Teil I: Grundlagen.....	6
1. Die Mietkaution in zehn Minuten verstanden.....	7
2. Ihre Rechte und Pflichten beim Auszug.....	10
Teil II: Vorbereitung.....	12
3. Der 8-Wochen-Fahrplan vor dem Auszug.....	13
4. Schönheitsreparaturen und Klauselprüfung.....	16
5. Normale Abnutzung oder Schaden?.....	20
6. Beweise sichern: Fotodokumentation, die im Streitfall überzeugt.....	23
Teil III: Die Übergabe.....	26
7. Der Übergabetag und das Übergabeprotokoll.....	27
Teil IV: Nach dem Auszug.....	30
8. Fristen und Verjährung.....	31
9. Die Abrechnung des Vermieters prüfen.....	35
10. Kautionskonto, Zinsen und Sonderformen.....	37
11. Schritt für Schritt zurückfordern.....	39
12. Hilfe holen, Mahnverfahren und Klage.....	41
13. Sonderfälle.....	44
14. Häufige Fragen.....	46
Teil V: Vorlagen.....	48
15. Musterbriefe.....	49
16. Übergabeprotokoll, Checklisten und Formulare.....	63
Anhang.....	68

1. Die Mietkaution in zehn Minuten verstanden

Wozu dient die Kautiion?

Die Kautiion ist eine **Sicherheit** für den Vermieter. Sie soll seine Ansprüche aus dem Mietverhältnis absichern, zum Beispiel offene Mieten, eine Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung oder Schadensersatz für Beschädigungen, die über die normale Abnutzung hinausgehen. Die Kautiion ist **kein** Geschenk an den Vermieter und auch keine Vorauszahlung auf Renovierungskosten. Gibt es am Ende keine berechtigten Ansprüche, steht Ihnen das Geld vollständig zu, samt Zinsen.

Die wichtigsten Regeln aus § 551 BGB

§ 551 BGB: Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten

Die Kautiion darf höchstens das **Dreifache der monatlichen Nettokaltmiete** betragen. Betriebskostenvorauszahlungen oder -pauschalen zählen nicht mit. Sie dürfen die Kautiion in **drei gleichen Monatsraten** zahlen; die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Der Vermieter muss eine Geldkautiion **getrennt von seinem Vermögen** bei einem Kreditinstitut anlegen, und zwar zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz. Die Erträge stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit. Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters sind unwirksam.

Daraus ergeben sich fünf Grundsätze, die Sie kennen sollten:

- **Obergrenze:** Mehr als drei Nettokaltmieten sind unzulässig. Hat Ihr Vermieter mehr verlangt, können Sie den überschießenden Betrag zurückfordern, auch noch während der Mietzeit.
- **Ratenzahlung:** Sie dürfen in drei Raten zahlen. Eine Klausel, die die gesamte Kautiion sofort verlangt, ist insoweit unwirksam.
- **Trennung:** Die Kautiion gehört nicht in das Privat- oder Geschäftsvermögen des Vermieters, sondern auf ein separates Konto (oft „Mietkautionskonto“ oder „Treuhandkonto“). Das schützt Sie vor allem dann, wenn der Vermieter insolvent wird.
- **Zinsen:** Die Zinsen gehören Ihnen. Sie bleiben bis zum Ende als Teil der Sicherheit stehen und werden mit der Kautiion zurückgezahlt.
- **Unabdingbarkeit:** Diese Regeln kann der Vermieter nicht durch den Mietvertrag zu Ihrem Nachteil aushebeln.

5. Normale Abnutzung oder Schaden?

Die Grundregel aus § 538 BGB

§ 538 BGB: Abnutzung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch

Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten.

Einfach gesagt: **Normale Wohnspuren sind mit der Miete bezahlt.** Wer mehrere Jahre in einer Wohnung lebt, hinterlässt zwangsläufig Spuren: Laufstraßen auf dem Boden, Schatten von Bildern an der Wand, leicht abgegriffene Türklinken. Dafür müssen Sie nicht zahlen. Erst wenn Sie die Wohnung **über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus** beschädigt haben (durch Unachtsamkeit, Unfall oder unsachgemäße Nutzung), kann der Vermieter Ersatz verlangen.

Die Abgrenzung Raum für Raum

Die folgende Tabelle zeigt typische Situationen. Entscheidend ist immer der Einzelfall: Wohndauer, Alter und Qualität des Materials, Zustand bei Einzug.

Bereich	Normale Abnutzung (kein Abzug)	Möglicher Schaden (Abzug denkbar)
Laminat / Parkett	Laufspuren, leichte Oberflächenkratzer nach mehreren Jahren, leichtes Ausbleichen durch Sonne	Tiefe Kratzer und Kerben, Brandlöcher, aufgequollene Stellen durch Wasser, Krallenspuren in großem Umfang
Teppichboden	Laufstraßen, leichte Verfärbungen, Druckstellen von Möbeln	Brandlöcher, großflächige Flecken (Rotwein, Tierurin), Risse
Wände	Vergilbung, Schatten von Bildern und Möbeln, Dübellöcher in üblichem Umfang	Großflächige Verschmutzung, Kritzeleien, Löcher in Rigipswänden, starke Nikotinablagerungen, die sich nicht überstreichen lassen
Fliesen	Leichte Kalkspuren, matte Fugen	Gesprungene Fliesen durch Herabfallen schwerer Gegenstände, Bohrlöcher in großer Zahl mitten in den Fliesen
Küche / Ceranfeld	Leichte Gebrauchsspuren, matte Stellen	Risse, Sprünge, eingebrannte Rückstände durch Zucker oder Kunststoff
Bad / Sanitär	Kalkablagerungen, leichte Abnutzung der Armaturen	Abgeplatzte Emaille, Risse im Waschbecken, Silikonfugen voller Schimmel durch mangelnde Pflege
Türen / Fenster	Abgegriffene Klinken, leichte Kratzer	Löcher in Türblättern, gebrochene Fenstergriffe, Aufkleberrückstände in großem Umfang
Heizkörper	Leichte Vergilbung des Lacks	Abgebrochene Ventile, Verbiegungen

8. Fristen und Verjährung

Kaum ein Thema sorgt für so viele Missverständnisse wie die Frage: **Wie lange darf sich der Vermieter Zeit lassen?** Die kurze Antwort: Eine feste gesetzliche Frist gibt es nicht. Die lange Antwort ist zum Glück etwas genauer. Sie enthält mehrere Fristen, die Sie kennen sollten.

Frist 1: Die Prüfungs- und Abrechnungsfrist des Vermieters

Nach dem Auszug darf der Vermieter prüfen, ob er noch Ansprüche gegen Sie hat. Dafür steht ihm eine **angemessene Prüfungsfrist** zu. Wie lang sie ist, hängt vom Einzelfall ab; eine feste Frist hat der Gesetzgeber bewusst nicht vorgegeben. In der Praxis werden häufig **drei bis sechs Monate** als Richtwert genannt. Der BGH betont aber, dass es auf die Umstände ankommt und die Frist im Einzelfall auch länger als sechs Monate sein kann.

§ Abrechnung macht die Kautionsfrist fällig (BGH, VIII ZR 141/17)

Der Vermieter muss sich innerhalb einer angemessenen Frist erklären, **ob und welche Ansprüche** er gegen Sie erhebt. Das ist die Abrechnung über die Kautionsfrist. Sie kann auch schlüssig erfolgen, etwa indem der Vermieter mit einer bestimmten Forderung gegen die Kautionsfrist aufrechnet oder sie einklagt. Mit dem Zugang dieser Abrechnung wird Ihr Rückzahlungsanspruch **fällig** (BGH, Urteil vom 24.07.2019, VIII ZR 141/17).

Fehlt eine Abrechnung, können Sie den Vermieter dazu auffordern und ihm eine Frist setzen (Musterbrief 11).

§ Einbehalt für die Betriebskostenabrechnung

Der BGH hat entschieden, dass der Vermieter einen **angemessenen Teil** der Kautionsfrist einbehalten darf, wenn eine Nachzahlung aus der noch ausstehenden Betriebskostenabrechnung zu erwarten ist (BGH, Urteil vom 18.01.2006, VIII ZR 71/05). Der übrige Betrag ist auszuzahlen, sobald die Prüfung der sonstigen Ansprüche abgeschlossen ist. Der Einbehalt muss sich an der zu erwartenden Nachzahlung orientieren; ein Anhaltspunkt sind die Nachzahlungen der Vorjahre.

Wichtig für Sie: Der Vermieter darf **nicht die gesamte Kautionsfrist** monatelang festhalten, nur weil die Betriebskostenabrechnung noch aussteht. Lag Ihre Nachzahlung in den letzten Jahren bei 150 bis 250 Euro, ist ein Einbehalt von 2.400 Euro nicht angemessen.

Frist 2: Die Abrechnungsfrist für Betriebskosten

Über die Betriebskosten muss der Vermieter spätestens **zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums** abrechnen (§ 556 Abs. 3 BGB). Ist der Abrechnungszeitraum das Kalenderjahr und Sie sind im Mai 2026 ausgezogen, muss die Abrechnung für 2026 spätestens bis zum 31.12.2027 bei Ihnen sein. Rechnet der Vermieter später ab, kann er in der Regel keine Nachzahlung mehr verlangen, es sei denn, er hat die Verspätung nicht zu vertreten.

Das komplette Praxis-Kit

- Leitfaden mit 16 Kapiteln (72 Seiten A4, dazu Word-Datei und Handyversion)
- 11 Musterbriefe als Word-Dateien
- Übergabeprotokoll und Fotoliste als Word, PDF und ausfüllbares PDF
- Checkliste auf einer Seite
- Excel-Rechner: Fristen, Abzüge mit Zeitwert, Einbehalt, Verzugszinsen
- Nutzungsanleitung

Preis: 19,99 € inkl. MwSt., einmalig, kein Abo.

Bestellung über Digistore24 auf praxis-kit.de. Verkäufer ist die Digistore24 GmbH als Wiederverkäuferin.
Freiwillige Rückgabe innerhalb von 14 Tagen, auch nach dem Download.

Allgemeine Information, keine Rechtsberatung im Einzelfall.

Herausgeber: Denis Kotenjow, Praxis-Kit, Hansjakobstr. 2, 79189 Bad Krozingen, info@praxis-kit.de

Stand der Informationen: 23. Oktober 2026