



## Mietkaution

Wie es sich bei Beendigung des Mietverhältnisses mit der Rückzahlung verhält

### Kurzübersicht des Artikels

- Die Mietkaution ist mittlerweile ein fester Bestandteil eines jeden Mietvertrages
- Mit Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter Anspruch auf Rückzahlung
- Der Vermieter hat jedoch bei drohenden Nachzahlungen ein Zurückbehaltungsrecht

Bei fast jedem Mietverhältnis verlangen Vermieter eine Mietkaution als Sicherheit. Dabei handelt es sich um einen Geldbetrag, welcher zur Sicherung von Forderungen dient, die sich aus dem Mietverhältnis ergeben können. Dies können neben offenen Miet- und Nebenkostenzahlungen auch Kosten sein, die aus Schäden an der Mietsache resultieren.

Laut Mietrecht ist die Höhe der Sicherheit bei Wohnraummietverträgen auf die dreifache Kaltmiete beschränkt. Abweichungen sind nur bei Gewerbemietverträgen möglich. Die Sicherheit kann nach Absprache zwischen den Mietparteien in unterschiedlichster Weise gestellt werden. In Betracht kommen z.B. die Barkaution, Verpfändung, Sicherungsabtretung, Bürgschaft oder die Kautionspolice.

Streitigkeiten entstehen meistens jedoch, wenn das Mietverhältnis endet. Viele Mieter sind der Meinung, dass die Kaution umgehend oder innerhalb von drei Monaten zurückzuzahlen sei. Darauf müssen sich Vermieter jedoch nicht einlassen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat bereits vor Jahren entschieden, dass es für die Rückzahlung der Mietkaution keine starren Fristen gibt. Vielmehr hängt es vom Einzelfall ab, wann der Mieter Anspruch auf eine Rückzahlung seiner Kaution hat.

Der klassische Fall ist die noch offene Betriebskostenabrechnung, die der Mieter für die laufende Periode noch erhalten wird. Erwartet der Vermieter aus der Abrechnung eine Nachzahlung, so wird dieser einen Teilbetrag der Kaution in erwarteter Höhe zurückbehalten. Dieses Zurückbehaltungsrecht gilt bis zu dem Zeitpunkt, an welchem die Betriebskostenabrechnung erstellt und die Forderung fällig ist. Der BGH hat geurteilt, dass in solchen Fällen ein Zurückbehaltungsrecht von mehr als sechs Monaten dem Mieter zumutbar sei.

Vermietern ist daher zu raten, die Kautionszahlung erst dann vollständig auszuführen, wenn keine offenen Forderungen mehr zu erwarten sind. So ersparen Sie sich, die Kosten mühevoll eintreiben zu müssen.

### Copyright

Dieser Artikel ist Eigentum der Harling oHG und wird im Rahmen der privaten Nutzung zur Verfügung gestellt. Die gewerbliche Vervielfältigung sowie deren Nachdruck sind auch auszugweise ohne vorherige Genehmigung der Harling oHG nicht gestattet.

### Haftungsausschluss

Dieser Artikel dient lediglich der Informationsbereitstellung zu diversen Themen der Immobilienwirtschaft. Der Inhalt ist weder eine Rechtsberatung über juristische und steuerliche Themen noch soll dieser als solche verstanden werden.

Die Harling oHG übernimmt keine Gewährleistung für Aktualität und Richtigkeit des Inhaltes in diesem Artikel. Eine Haftung wird ausgeschlossen.

**Harling oHG - Immobilien und Treuhand**  
Marktallee 64  
48165 Münster

Telefon: +49-2501-44750  
Fax: +49-2501-8620

info@harling.ms  
www.harling.ms