

KAUTION —————

Mietkaution nach § 551 BGB: Drei-Monatsmieten-Grenze, Treuhand-Trennung und die tagesgenaue Zinsberechnung, an der Excel scheitert

Mietkaution rechtssicher verwalten: § 551 BGB-Grenze,
getrennte Anlage, tagesgenaue Zinsberechnung und der
Übergang in die Auszugsabrechnung mit

Inhalt

- 01 Wenn die Kaution zwei Jahre nach dem Auszug zum Gerichtstermin wird
- 02 Was § 551 BGB tatsächlich verlangt
- 03 Treuhand — was Sondervermögen praktisch bedeutet
- 04 Tagesgenaue Zinsberechnung: warum Excel hier scheitert
- 05 Die Auszugsabrechnung nach § 259 BGB
- 06 Mängel-Einbehalte: vertragsgemäße Abnutzung versus Schaden
- 07 Praxis-Beispiel: 8,5 Jahre Bardepot
- 08 Wie ImmoGenio das umsetzt
- 09 Verbindung zu den anderen Workflows
- 10 Grenzen — was v1 nicht kann
- 11 Wo wir stehen
- 12 Wenn Sie das einsetzen wollen

Wenn die Kautions zwei Jahre nach dem Auszug zum Gerichtstermin wird

Der Mieter ist im August 2017 eingezogen, hat 2.400 Euro Kautions auf ein Sparkassen-Bardepot eingezahlt und ist neun Jahre später, im Februar 2026, wieder ausgezogen. Das Übergabeprotokoll dokumentiert zwei Mängel: einen tiefen Kratzer im Parkett im Wohnzimmer und eine großflächig beschädigte Wand im Schlafzimmer, an der ein Wandregal mit dem falschen Dübel-System hing. Der Vermieter behält 480 Euro für die Wandreparatur ein, zahlt den Rest aus, schickt eine Abrechnung mit drei Zeilen und sieht die Sache als erledigt an.

Zwei Jahre später liegt die Klage auf dem Tisch. Der Mieter fordert die einbehaltenen 480 Euro plus Zinsen, mit der Begründung, der Wandschaden sei „vertragsgemäße Abnutzung“ einer neunjährig bewohnten Wohnung. Außerdem fordert er eine ordnungsgemäße Zinsabrechnung, weil die Pauschale, die der Vermieter angesetzt hat, nicht der tatsächlichen Verzinsung des Bardepots entspricht. Der Vermieter hat keinen Bankbeleg, keine tagesgenaue Berechnung, keine Dokumentation der Bank-Konvention. Er hat eine Excel-Datei.

Die Mietkaution ist einer der am häufigsten unterschätzten Posten in der Mietverwaltung. Sie ist Sondervermögen, sie ist treuhänderisch zu führen, sie verzinst sich tagesgenau, und sie führt am Ende eines jeden Mietverhältnisses zu einer Abrechnung, die den Maßstäben des § 259 BGB genügen muss. Wer sie als Nebensächlichkeit behandelt, zahlt am Ende vor Gericht.

Was § 551 BGB tatsächlich verlangt

§ 551 BGB regelt die Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten bei Wohnraummietverhältnissen. Die Vorschrift ist kurz, aber dicht. Sie hat fünf praktisch relevante Aussagen.

Höhe — maximal drei Nettomonatsmieten. Die Grenze von drei Monatsmieten bezieht sich auf die Nettokaltmiete, also die Miete ohne Heiz- und Betriebskostenvorauszahlung. Das hat der BGH in der Entscheidung VIII ZR 79/06 bestätigt. Wer eine Kautions in Höhe von drei Bruttowarmmieten vereinbart, verlangt zu viel. Der Mieter kann den überzahlten Betrag jederzeit zurückfordern, auch während des laufenden Mietverhältnisses. Bei einer Nettokaltmiete von 800 Euro liegt die Obergrenze bei 2.400 Euro — egal wie hoch die Nebenkostenvorauszahlung ist.

Drittel-Recht — drei Raten zulässig. § 551 Abs. 2 BGB gibt dem Mieter das Recht, die Kauti-
on in drei gleichen monatlichen Raten zu zahlen. Die erste Rate wird mit Beginn des Miet-
verhältnisses fällig, die folgenden zwei mit den nächsten Mietzahlungen. Ein Vertrag, der
die Kauti- on „bei Vertragsabschluss in voller Höhe“ verlangt, weicht zu Lasten des Mieters
von § 551 ab und ist insoweit unwirksam (§ 551 Abs. 4 BGB).

Anlage — getrennt, verzinslich, transparent. Die Kauti- on muss bei einem Kreditinstitut zu
dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt wer-
den. Sie ist getrennt vom Vermögen des Vermieters zu verwahren. Die Erträge — Zinsen —
stehen dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit. Der Vermieter darf vom üblichen Zins-
satz nur abweichen, wenn er eine andere Anlageform mit dem Mieter vereinbart, die min-
destens gleichwertig ist.

Form — Sparbuch, Bürgschaft, Verpfändung, Bardepot. Zulässig sind das klassische Spar-
buch (verpfändet an den Vermieter), eine selbstschuldnerische Bürgschaft (in der Regel
der Eltern oder einer Bank, BGH zur Bürgenhaftung im Mietrecht), eine Verpfändung ei-
nes bereits bestehenden Sparkontos sowie ein vom Vermieter geführtes Mietkautionskon-
to (Bardepot). Nicht zulässig sind Mieterdarlehen — also der direkte Geldfluss vom Mieter
an den Vermieter ohne treuhänderische Trennung — und Forderungsabtretungen, die
wirtschaftlich nichts anderes sind.

Auskunftspflicht — jährlich, auf Verlangen. § 551 Abs. 3 BGB verpflichtet den Vermieter
zur Auskunft über die Anlage und zur Vorlage des entsprechenden Belegs. Wer die jährli-
che Zinsgutschrift nicht dokumentieren kann, hat ein Beweisproblem.

Treuhand — was Sondervermögen praktisch bedeutet

Die getrennte Verwahrung ist nicht Bürokratie, sondern Schutz. Die Kauti- on gehört dem
Mieter — sie wird nur treuhänderisch vom Vermieter verwaltet. Daraus folgt:

Insolvenzfestigkeit. Wenn der Vermieter insolvent wird, fällt die Kauti- on nicht in die In-
solvenzmasse. Der Mieter kann sie aussondern. Das funktioniert allerdings nur, wenn die
Trennung tatsächlich gelebt wurde. Eine Kauti- on, die auf dem allgemeinen Geschäftskon-
to des Vermieters liegt und „dann irgendwann zurückgezahlt wird“, ist im Insolvenzfall
verloren. Der BGH hat hier mehrfach klargestellt, dass das „offene Treuhandkonto“ als
Mietkautionskonto gekennzeichnet sein muss.

Pfändungsschutz. Gläubiger des Vermieters können nicht auf die Kauti- on zugreifen — so-
fern sie als Treuhandvermögen erkennbar ist. Auch hier gilt: ohne Trennung kein Schutz.

Auskunfts- und Belegpflicht jährlich. Der Vermieter muss auf Verlangen des Mieters ein-
mal jährlich nachweisen, wo die Kauti- on liegt, wie sie verzinst wird und wie hoch der ak-
tuelle Stand ist. Wer keine ordnungsgemäße Buchhaltung führt, kann das nicht. ImmoGe-

nio führt deshalb für jede Kautionsdatensatz-Spur — von der Einzahlung über jede Zinsgutschrift bis zur Auszahlung.

Tagesgenaue Zinsberechnung: warum Excel hier scheitert

Die meisten Vermieter — und ehrlich gesagt auch viele Verwalter — rechnen die Kautionsverzinsung mit einer Excel-Formel: Kautionsbetrag mal Zinssatz mal Anzahl Jahre. Das funktioniert in genau einem Szenario: konstanter Zinssatz, ganze Jahre, eine Anlageform. In der Realität ist nichts davon gegeben.

Erstens schwankt der Zinssatz. Ein Bardepot bei der Sparkasse hat zwischen 2018 und 2026 Zinssätze zwischen 0,01 Prozent (Niedrigzinsphase 2020/2021) und 2,5 Prozent (nach der EZB-Zinswende 2023) gesehen. Wer den Mietzins-Beginn und das Auszugsdatum kennt, kennt damit noch keinen einzigen tatsächlich gutgeschriebenen Zinsbetrag.

Zweitens variiert die Tageszählungs-Konvention. Banken rechnen je nach Produkt unterschiedlich:

- **Act/365** — die tatsächlichen Tage im Zähler, 365 im Nenner. Üblich bei deutschen Sparbüchern.
- **Act/Act** — tatsächliche Tage / tatsächliche Tage des Jahres (also 365 oder 366 in Schaltjahren). Üblich bei Bardepots.
- **30/360** — kaufmännische Methode, jeder Monat hat 30 Tage, das Jahr hat 360. In Excel die `ZINS()`-Default-Konvention. Bei Mietkautionen unzulässig — die Bank rechnet anders, der Mieter bekommt nicht das, was tatsächlich auf dem Konto gutgeschrieben wurde.

Drittens kommen die Zinsen meist Ende des Jahres und werden mitverzinst. Wer Zinseszins ignoriert, rechnet bei einer 9-Jahres-Laufzeit dauerhaft daneben.

ImmoGenio löst das, indem für jede Kautionsdatensatz-Spur die Bank-Konvention hinterlegt wird. Bei einer Anlage als Sparbuch ist die Default-Annahme Act/365 mit jährlicher Zinsgutschrift; bei einem Bardepot wird die tatsächliche Bank-Methode aus dem Vertrag übernommen. Die Berechnung läuft tagesgenau über die Anzahl der Tage zwischen Einzahlung und Stichtag, gewichtet mit dem jeweils gültigen Zinssatz aus einem Zinssatz-Verlauf, komprimiert nach der vertraglichen Methode. Das Ergebnis ist auf den Cent identisch mit dem, was die Bank gutschreibt — vorausgesetzt, die Bank-Konvention wurde korrekt hinterlegt. Wenn nicht, ist der Bankbeleg die letzte Wahrheit.

Die Auszugsabrechnung nach § 259 BGB

Wenn das Mietverhältnis endet, wird die Kautionsabrechnung durchgeführt. Die Anforderungen an diese Abrechnung folgen § 259 BGB – geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben, Belege, Begründung. Drei Punkte sind in der Praxis besonders streitig.

Frist – sechs Monate sind das Maximum. Der BGH hat in der Entscheidung VIII ZR 71/18 klargestellt, dass dem Vermieter eine angemessene Prüf- und Abrechnungsfrist zusteht – in der Regel bis zu sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses. Was länger dauert, muss begründet sein. Pauschale Verzögerungen „bis zur nächsten Betriebskostenabrechnung“ sind nicht angemessen, wenn die NK-Abrechnung in 14 Monaten ansteht. Was nicht innerhalb der Frist nachweislich offen ist, muss zurückgezahlt werden.

Aufrechnung – eingeschränkt zulässig. Der Vermieter darf mit fälligen Forderungen aus dem beendeten Mietverhältnis aufrechnen – Mietrückstände, Schadenersatzansprüche, festgestellte Nebenkosten-Nachzahlungen. Bei zukünftigen Forderungen, etwa der noch ausstehenden Betriebskostenabrechnung für das letzte Mietjahr, ist die Aufrechnung nur in Höhe des nachvollziehbar zu erwartenden Betrags zulässig. Der BGH hat in VIII ZR 71/20 die Voraussetzungen weiter präzisiert – eine Pauschale „wir behalten mal 500 Euro für die NK ein“ reicht nicht. Es muss eine plausible Schätzung mit Beleg geben.

Während des laufenden Mietverhältnisses keine Aufrechnung. Der Vermieter darf die Kautionsabrechnung nicht für Mietrückstände während des laufenden Mietverhältnisses verwenden – § 551 Abs. 3 Satz 4 BGB schützt die Treuhänderfunktion bis zur Beendigung. Wer das umgeht, verliert die Kautionsabrechnung als Sicherheit und schuldet sie dem Mieter zurück, unabhängig davon, ob der Rückstand berechtigt war.

Mängel-Einbehalte: vertragsgemäße Abnutzung versus Schaden

Hier wird es vor Gericht eng. Das Übergabeprotokoll dokumentiert zwei Mängel – der Kratzer im Parkett und die beschädigte Wand. Der Vermieter behält 480 Euro für die Wandreparatur ein. Der Mieter klagt mit der Begründung, das sei vertragsgemäße Abnutzung.

§ 538 BGB sagt klar: Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten. Vertragsgemäße Abnutzung – abgewohnte Wände, leichte Kratzer im Parkett, Bohrlöcher in üblichem Umfang – ist kein Schaden im Rechtssinne. Sie ist mit der Miete bezahlt.

Was zählt dann als Schaden? Übermäßige Abnutzung, die über das vertraglich erwartbare Maß hinausgeht. Großflächig beschädigte Wände durch falsch gewählte Befestigungssysteme. Tiefe Kratzer im Parkett durch ungeeignete Möbel. Verbrennungen im Bodenbelag durch herabgefallene Zigaretten. Das ist im Übergabeprotokoll mit Foto, Beschreibung und idealerweise Maß-Angabe zu dokumentieren. Wer das mit dem Übergabeprotokoll auf Tablet, eIDAS-konform signiert und mit Mängelfotos erledigt, hat eine Beweisgrundlage, die vor Gericht trägt.

In unserem Beispiel ist die Beschädigung der Wand durch das falsch montierte Wandregal kein Fall vertragsgemäßer Abnutzung. Sie wäre mit dem richtigen Dübel-System nicht entstanden. Der Einbehalt von 480 Euro für die Wiederherstellung ist berechtigt – vorausgesetzt, der Verwalter hat den Schaden im Übergabeprotokoll dokumentiert, einen Kostenvoranschlag eingeholt und die Begründung in der Auszugsabrechnung sauber dargelegt.

Praxis-Beispiel: 8,5 Jahre Bardepot

Damit es konkret wird:

- **Kaution:** 2.400 Euro, eingezahlt am 1. August 2017.
- **Anlage:** Sparkassen-Bardepot, Konvention Act/Act, jährliche Zinsgutschrift, Zinseszins-Effekt.
- **Zinsverlauf:**
 - 2017–2019: 0,05 % p.a.
 - 2020–2021: 0,01 % p.a.
 - 2022: 0,1 % p.a.
 - 2023: 1,5 % p.a.
 - 2024: 2,5 % p.a.
 - 2025: 2,1 % p.a.
 - 2026 (Jan–Feb): 1,8 % p.a.
- **Auszug:** 28. Februar 2026.
- **Mängel-Einbehalt:** 480 Euro Wandreparatur (durch Übergabeprotokoll dokumentiert, Kostenvoranschlag liegt vor).

Tagesgenaue Berechnung über 3.133 Tage Laufzeit, gewichtet mit dem jeweils gültigen Jahreszins, compounding: **187,30 Euro Zinsen**. Die naive Excel-Rechnung mit 0,5 Prozent Durchschnittszins über 8,5 Jahre ergibt 102 Euro – also fast 90 Euro zu wenig. Eine ebenso naive Pauschale von 4 Prozent „weil die EZB ja gestiegen ist“ ergibt 816 Euro – fast 630 Euro zu viel. Beides ist falsch.

Auszahlung an den Mieter: $2.400 + 187,30 - 480 = 2.107,30$ Euro. Mit klarer Aufstellung. Mit Bankbeleg. Mit Begründung des Einbehalts. Mit Foto des Wandschadens aus dem Übergabeprotokoll. Mit Kostenvoranschlag. Wenn der Mieter zwei Jahre später klagt, hat der Vermieter alles in einer PDF.

Wie ImmoGenio das umsetzt

Migration 058 hat zwei zentrale Tabellen eingeführt:

`kaution_details` — pro Mietverhältnis ein Datensatz mit Höhe, Anlageform, IBAN des Treuhandkontos, Bank-Konvention, eingezahlten Raten (mit Datum), Zinsgutschriften (mit Stichtag und Bankbeleg-Referenz). Die Auskunftspflicht des § 551 Abs. 3 BGB ist damit jederzeit erfüllbar.

`kaution_abrechnungen` — pro Auszug ein Datensatz mit Stichtagsbestand, kumulierten Zinsen tagesgenau berechnet, einer Liste von Einbehalten (jeder mit Begründung, Beleg-Referenz und Verknüpfung zum Übergabeprotokoll-Mangel) und einer `GENERATED ALWAYS AS`-Spalte für `rueckzahlungs_betrag`. Der Wert wird datenbank-seitig berechnet — kein Drift zwischen UI und Buchhaltung.

Der Status-Flow ist `entwurf → freigegeben → ausgezahlt`. Im Entwurf kann der Verwalter die Einbehalte aus dem Übergabeprotokoll automatisch importieren — alle dokumentierten Mängel werden als Einbehalts-Vorschläge übernommen, der Verwalter entscheidet pro Position, ob er sie als Schaden geltend macht oder als vertragsgemäße Abnutzung verwirft. Ein Hinweis-System zeigt, welche Mängel typischerweise bei welcher Mietdauer als Abnutzung gelten — keine Automatik, sondern ein Anhaltspunkt für die Entscheidung. Nach Freigabe wird die PDF generiert: Aufstellung, Begründung pro Einbehalt, Bankbeleg-Verweise, Hinweis auf das Auskunftsrecht. Auszahlung erfolgt via SEPA — verbunden mit dem [SEPA-Lastschrift-Workflow nach pain008](#), der die Buchhaltung dokumentiert.

Der `KautionAbrechnungDialog` führt durch den Prozess. Er zeigt links den Bestand mit aufgelisteten Zinsperioden, in der Mitte die importierten Mängel mit Foto und Bewertungsempfehlung, rechts die berechnete Auszahlungssumme — live, mit jedem geänderten Einbehalt.

Verbindung zu den anderen Workflows

Übergabeprotokoll als Quelle. Die Mängel kommen nicht aus einem Bauchgefühl, sondern aus dem dokumentierten Übergabeprotokoll. Wer das Tablet-Workflow nutzt, hat Foto, Beschreibung, eIDAS-Signatur und Zeitstempel. Die Kaution-Abrechnung importiert diese Mängel automatisch und schlägt sie als Einbehalts-Positionen vor.

Mahnwesen während des laufenden Mietverhältnisses. Wer denkt, er könne ausstehende Mietzahlungen einfach gegen die Kautionsverrechnung verrechnen, irrt. § 551 Abs. 3 Satz 4 BGB verbietet das. Mietrückstände werden über das dreistufige Mahnwesen mit Verzugszinsen nach § 288 BGB verfolgt – die Kautionsverrechnung kommt erst bei Beendigung in Frage.

Kommunikation mit dem Mieter. Die Auskunftspflicht nach § 551 Abs. 3 BGB lässt sich digital lösen. Im Mieter-Selbstservice-Portal sieht der Mieter den aktuellen Kautionsstand, die letzte Zinsgutschrift und kann den jährlichen Beleg als PDF abrufen – ohne dass der Verwalter eine Anfrage manuell beantworten muss.

Grenzen – was v1 nicht kann

Ehrlichkeit gehört dazu. ImmoGenio hat in der ersten Version drei bewusste Lücken:

Keine automatische Marktzins-Anpassung. Der Verwalter muss den jährlichen Zinssatz, den die Bank gutschreibt, manuell oder via Bankbeleg-Import in den Zinsverlauf eintragen. Eine Schnittstelle zu Bankzins-Datenbanken ist für v2 vorgesehen, aber kein Versprechen für ein bestimmtes Quartal.

Keine Bürgschaft-Lifecycle-Verfolgung mit Bürgenmahnung. Bei Bürgschaften wird der Bürge dokumentiert, aber bei Inanspruchnahme muss der Verwalter den Bürgen außerhalb des Systems anschreiben. Eine integrierte Bürgen-Mahnstrecke fehlt.

Keine automatische Erkennung von Schaden versus Abnutzung. Die Bewertung der Mängel bleibt eine juristische Einschätzung. ImmoGenio gibt Anhaltspunkte (typische Abnutzungsmuster nach Mietdauer), aber die Entscheidung trifft der Verwalter – nicht der Algorithmus.

Wo wir stehen

Migration 058 ist produktiv, `kautions_details` und `kautions_abrechnungen` sind angelegt, der Status-Flow `entwurf → freigegeben → ausgezahlt` ist implementiert, der `KautionsAbrechnungDialog` mit Auto-Import aus dem Übergabeprotokoll ist live. Die `GENERATED ALWAYS AS`-Spalte für `rueckzahlungs_betrag` rechnet datenbank-seitig – die Werte in UI und Buchhaltung sind immer identisch. Der PDF-Generator produziert eine Abrechnung, die § 259 BGB genügt, mit Begründung pro Einbehalt und Beleg-Referenzen. Die tagesgenaue Zinsberechnung läuft auf Basis hinterlegter Bank-Konventionen.

Wenn Sie das einsetzen wollen

Mietkaution rechtssicher zu verwalten ist kein Excel-Thema. Drei Monatsmieten als Obergrenze, getrennte Anlage als Treuhandvermögen, tagesgenaue Verzinsung mit der richtigen Bank-Konvention, eine Auszugsabrechnung, die § 259 BGB genügt, und Mängel-Einbehalte, die zwischen Schaden und vertragsgemäßer Abnutzung unterscheiden — das sind die fünf Punkte, an denen Mietverhältnisse entweder sauber enden oder vor Gericht.

Wenn Sie eine Mietverwaltung haben, die mehr als zehn aktive Mietverhältnisse betreut, lohnt sich der Blick auf einen Workflow, der die Kautionsabrechnung von der ersten Rate bis zur Auszugsabrechnung lückenlos dokumentiert. Schreiben Sie an kontakt@immogenio.de — wir zeigen Ihnen, wie ImmoGenio das in Ihrer Verwaltung umsetzt.