

Mietkaution nach § 551 BGB aus Vermietersicht: Hinterlegung, Verwendung und das Aufrechnungsverbot

Was Vermieter bei der Mietkaution beachten müssen:
Höchstbetrag, getrennte Hinterlegung

Inhalt

- 01 Höhe und Form der Mietkaution nach § 551 BGB
- 02 Getrennte Hinterlegung auf Treuhandkonto: Insolvenz-Schutz
- 03 Aufrechnungsverbot während des Mietverhältnisses
- 04 Verwendung am Mietende: zulässige versus unzulässige Forderungen
- 05 Rückzahlung: angemessene Prüffrist, Verzugszinsen, BGH-Rechtsprechung
- 06 Take-aways

DER MIETER ZIEHT AUS, ÜBERGIBT DIE SCHLÜSSEL UND HINTERLÄSST EINE WOHNUNG, DIE DEUTLICH renovierungsbedürftiger ist als erwartet. Streifen an den Wänden, eine beschädigte Arbeitsplatte, der Teppich im Wohnzimmer fleckig. Sie als Vermieter haben drei Nettokaltmieten als Kautions auf einem Treuhandkonto liegen und denken sich: Damit decken Sie die Renovierungskosten einfach ab und überweisen den Rest zurück. So einfach ist es leider nicht – jedenfalls nicht während der laufenden Mietzeit und auch nicht beliebig schnell nach dem Auszug.

Die Kautions ist eines der mietrechtlich am stärksten regulierten Sicherungsinstrumente. § 551 BGB gibt enge Vorgaben zur Höhe, zur Anlage, zur Verzinsung und zur Verwendung der Kautions. Wer als Vermieter hier formale Fehler macht, riskiert Schadenersatzansprüche, Verzugszinsen oder im schlimmsten Fall den vollständigen Verlust seiner Sicherheiten in der Insolvenz. Dieser Beitrag führt Sie systematisch durch die fünf wichtigsten Themenfelder: Höhe und Form, getrennte Hinterlegung, Aufrechnungsverbot, zulässige Forderungen am Mietende und die Rückzahlungspraxis.

Höhe und Form der Mietkautions nach § 551 BGB

Der Gesetzgeber begrenzt die Sicherheitsleistung bei Wohnraummietverträgen in § 551 Abs. 1 BGB auf maximal das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Nettokaltmiete – also ohne Betriebskostenvorauszahlungen, ohne Heizkostenpauschale und ohne sonstige Nebenkosten. Bei einer Nettokaltmiete von 850 Euro liegt die Obergrenze damit bei 2.550 Euro. Vereinbarungen, die diese Grenze überschreiten, sind nach § 551 Abs. 4 BGB insoweit unwirksam, als sie über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen. Der Mieter kann den überzahlten Teil jederzeit zurückfordern – auch noch während des laufenden Mietverhältnisses.

Ebenso wichtig: Nach § 551 Abs. 2 BGB ist der Mieter berechtigt, die Kautions in drei gleichen monatlichen Raten zu leisten. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, die beiden weiteren mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen. Eine vertragliche Vereinbarung, die etwa eine Einmalzahlung vor Schlüsselübergabe verlangt, verstößt gegen § 551 Abs. 4 BGB und ist unwirksam. In der Praxis bedeutet das: Sie können einem Mieter die Wohnung nicht mit dem Argument verweigern, er habe die Kautions noch nicht vollständig geleistet, solange er die Ratenzahlung gesetzeskonform angeboten hat. Mehr zur sauberen buchhalterischen Abbildung der Kautions lesen Sie im Beitrag zu [Kautions § 551 BGB Buchhaltung & Zinsberechnung](#).

Als Form der Sicherheitsleistung sind neben der klassischen Barkautions auch Bürgschaften (etwa einer Bank oder eines Angehörigen), verpfändete Sparbücher oder die Hinterlegung von Wertpapieren denkbar. Entscheidend ist, dass der Gesamtwert der Sicherheit drei Nettokaltmieten nicht überschreitet. Eine Kombination – etwa eine Barkautions in Höhe von zwei Monatsmieten plus eine zusätzliche Bürgschaft eines Dritten – wird in der

Rechtsprechung kritisch gesehen, sofern die kumulierte Sicherheit den gesetzlichen Höchstbetrag übersteigt. Hier ist Vorsicht geboten. Die Wahl der Mietvertragsform hat im Übrigen keinen Einfluss auf die Kautionsregeln; § 551 BGB gilt gleichermaßen für Standard-, Staffel- und Indexmietverträge, wie der Überblick zu [Mietvertragsformen im Vergleich](#) zeigt.

Getrennte Hinterlegung auf Treuhandkonto: Insolvenz-Schutz

§ 551 Abs. 3 Satz 1 BGB ist die zentrale Schutznorm zugunsten des Mieters – und gleichzeitig die größte Fehlerquelle für Vermieter: Eine vom Mieter überlassene Geldsumme muss bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt werden. Entscheidend ist die ausdrückliche Vorgabe in § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB: Die Anlage muss vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen. In der Praxis bedeutet das ein offenes Treuhandkonto („Mietkautionskonto“) oder ein verpfändetes Sparkonto auf den Namen des Mieters.

Diese Trennung hat keinen Selbstzweck. Sie schützt die Kaution davor, im Fall einer Insolvenz des Vermieters in die Insolvenzmasse zu fallen. Vermischt der Vermieter die Kaution mit seinem Privat- oder Geschäftsvermögen – etwa auf seinem laufenden Girokonto – verliert der Mieter genau diesen Schutz. Daraus folgt zweierlei: Erstens kann der Mieter die ordnungsgemäße Anlage jederzeit verlangen und gegebenenfalls einklagen. Zweitens hat der Mieter nach gefestigter Rechtsprechung ein Zurückbehaltungsrecht an laufenden Mietzahlungen bis zur Höhe der Kaution, wenn der Vermieter die getrennte Anlage verweigert. Der BGH hat dies in zahlreichen Entscheidungen bestätigt – die Höhe des Zurückbehaltungsrechts entspricht regelmäßig der geschuldeten Kautionssumme.

Die Zinsen aus der Anlage stehen nach § 551 Abs. 3 Satz 4 BGB dem Mieter zu und erhöhen die Sicherheit. § 233 BGB regelt ergänzend die allgemeine Verzinsungspflicht für hinterlegtes Geld. Praktisch bedeutet das: Sie müssen die jährlich gutgeschriebenen Zinsen nicht ausbezahlen, aber buchhalterisch der Kaution zuschlagen. Bei der Rückzahlung am Mietende ist dann die Kautionssumme inklusive aufgelaufener Zinsen zu betrachten. Eine Kautionsbürgschaft umgeht zwar die Pflicht zur Anlage auf einem Treuhandkonto, ändert aber nichts daran, dass auch hier die Höhengrenze und die Ratenzahlungsoption beachtet werden müssen.

Aufrechnungsverbot während des Mietverhältnisses

Das wohl meistunterschätzte Risiko aus Vermietersicht ist das Aufrechnungsverbot. § 551 BGB regelt es nicht ausdrücklich, es ergibt sich aber aus dem Sinn und Zweck der Sicherungsabrede sowie aus der ständigen Rechtsprechung des BGH. Der Kerngedanke: Die Kautions dient der Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Sie steht nicht als Verrechnungspool für laufende Streitigkeiten zur Verfügung. Während der Mietzeit darf der Vermieter daher grundsätzlich nicht eigenmächtig auf die Kautions zugreifen, um Forderungen – etwa eine offene Monatsmiete oder Reparaturkosten – zu verrechnen.

Der BGH hat dieses Prinzip in mehreren Leitentscheidungen geschärft. In der Entscheidung vom 7. Mai 2014 (Az. VIII ZR 234/13) hat er klargestellt, dass eine Aufrechnung mit nicht rechtskräftig festgestellten oder vom Mieter bestrittenen Forderungen während der laufenden Mietzeit unzulässig ist. Schon zuvor hatte der BGH in der Entscheidung vom 11. Juli 2012 (Az. VIII ZR 36/12) betont, dass die Sicherungsfunktion der Kautions leerläuft, wenn der Vermieter sich aus ihr selbst bedienen kann, bevor die Anspruchslage geklärt ist. Auch die Entscheidung vom 12. Januar 2005 (Az. VIII ZR 71/05) zur Rückzahlungspraxis nach Mietende setzt voraus, dass der Vermieter während der Mietzeit gerade nicht frei über die Kautions verfügen darf.

Die wenigen Ausnahmen, die in der Praxis greifen, sind eng zu fassen: Erstens darf der Vermieter zugreifen, wenn der Mieter sich mit der Aufrechnung ausdrücklich einverstanden erklärt. Zweitens ist eine Verrechnung möglich, wenn die Forderung des Vermieters rechtskräftig tituliert ist – etwa durch einen Vollstreckungsbescheid oder ein Urteil. Drittens kann nach Beendigung des Mietverhältnisses und Eintritt der Abrechnungsreife mit fälligen, unstreitigen Ansprüchen aufgerechnet werden. Wer als Vermieter eigenmächtig während der Mietzeit die Kautions antastet, muss damit rechnen, sie unverzüglich wieder aufzufüllen – und schadet sich oft selbst, weil der Mieter dann konsequent das Zurückbehaltungsrecht an laufenden Mieten geltend macht.

Verwendung am Mietende: zulässige versus unzulässige Forderungen

Mit dem Ende des Mietverhältnisses verändert sich die Rechtslage. Die Kautions darf nun grundsätzlich für unstreitige, fällige Ansprüche aus dem Mietverhältnis herangezogen werden. Welche Ansprüche das sind, ergibt sich aus § 535 BGB, der die Hauptpflichten der Vertragsparteien regelt, sowie aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, der die Erhaltungslast dem Vermieter zuweist – mit den vertraglich oder gesetzlich zulässigen Ausnahmen, etwa bei wirksam überwälzten Schönheitsreparaturen.

Zulässig ist die Verwendung der Kautions insbesondere für: rückständige Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen, fällige Nachzahlungen aus der Betriebskostenabrechnung, Schadenersatzansprüche wegen vom Mieter zu vertretender Beschädigungen an der Wohnung, Kosten für eine berechtigte Ersatzvornahme (etwa unterlassene wirksam übertragene Schönheitsreparaturen) sowie offene Forderungen aus einer Mietminderung, sofern diese im Ergebnis unberechtigt war. Auch eine Sicherheit für noch nicht abgerechnete Betriebskosten ist anerkannt: Der Vermieter darf einen angemessenen Teil der Kautions zurückhalten, bis die letzte Betriebskostenabrechnung erstellt ist – typischerweise drei bis sechs Nettokaltmieten der zu erwartenden Nachzahlung als Daumenregel, jedoch immer angepasst an die konkrete Situation.

Unzulässig ist demgegenüber der Zugriff auf die Kautions wegen normaler Abnutzung („vertragsgemäßer Gebrauch“), wegen vom Vermieter zu tragender Instandhaltungs- oder Modernisierungsaufwendungen, wegen unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln und wegen pauschalierter Renovierungskosten ohne konkreten Schadensnachweis. Ein häufiger Streitpunkt sind formularvertraglich auferlegte Renovierungspflichten: Wenn die Klausel im Mietvertrag unwirksam ist, bleibt die Renovierung Vermieterpflicht – die Kautions darf dafür nicht angefasst werden. Welche Klauseln in der höchstrichterlichen Rechtsprechung Bestand haben, ist ausführlich im Beitrag zu [Schönheitsreparaturen-Klauseln](#) beschrieben.

Ein weiterer Streitpunkt ist die Mietminderung. Falls der Mieter während der Mietzeit die Miete gekürzt hat, darf der Vermieter erst dann auf die Kautions zugreifen, wenn die Berechtigung der Minderung geklärt ist. Bei strittigen Minderungsquoten gilt: Bis zur Klärung handelt es sich um eine streitige Forderung, die nicht durch Aufrechnung mit der Kautions beglichen werden kann. Eine systematische Übersicht zu Voraussetzungen, Quoten und Beweislast finden Sie im Beitrag zur Mietminderung nach § 536 BGB.

Rückzahlung: angemessene Prüffrist, Verzugszinsen, BGH-Rechtsprechung

Nach Mietende beginnt die für viele Vermieter heikelste Phase: die Prüf- und Abrechnungsfrist. Der BGH hat in der Entscheidung vom 18. Januar 2006 (Az. VIII ZR 71/05) den Grundsatz formuliert, dass dem Vermieter eine angemessene Überlegungs- und Abrechnungsfrist zusteht, bevor die Kautions zurückgezahlt werden muss. Die genaue Dauer hängt vom Einzelfall ab, in der Praxis hat sich ein Rahmen von drei bis sechs Monaten etabliert. Eine starre Frist gibt das Gesetz nicht vor.

Maßgeblich für die Frist sind drei Faktoren: erstens der Aufwand für die Wohnungsabnahme und die Feststellung etwaiger Schäden, zweitens die Klärung möglicher Streitfragen zur Endabrechnung der Schönheitsreparaturen, drittens – und das ist der häufigste Grund für längere Fristen – die noch ausstehende Betriebskostenabrechnung. Endet das Mietver-

hältnis etwa zum 31. März, liegt die nächste reguläre Abrechnung erst im Folgejahr vor. Hier darf der Vermieter einen angemessenen Teilbetrag der Kautions zurückbehalten, muss aber den unstreitig nicht benötigten Teil zeitnah – in der Regel innerhalb von zwei bis drei Monaten nach Mietende – zurückzahlen. Eine vollständige Einbehaltung der gesamten Kautions allein wegen einer ausstehenden Betriebskostenabrechnung ist nach BGH-Rechtsprechung nicht zulässig.

Lassen Sie die angemessene Frist verstreichen, ohne abzurechnen, gerät der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung in Verzug. Die Folge: Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 288 Abs. 1 BGB. Bei einer Kautions von 2.550 Euro und einer Verzugsdauer von zwölf Monaten kommen so – je nach aktuellem Basiszinssatz – schnell mehrere Hundert Euro Zinsen zusammen. Hinzu kommen mögliche Anwalts- und Gerichtskosten, wenn der Mieter den Rückzahlungsanspruch einklagen muss.

In der Praxis empfiehlt sich folgender Ablauf: Innerhalb von vier Wochen nach Auszug findet die Wohnungsabnahme statt, ein detailliertes Übergabeprotokoll wird erstellt. Innerhalb von acht bis zwölf Wochen erfolgt die Endabrechnung über alle unstreitigen Positionen – mit klarer Aufstellung, welche Beträge einbehalten werden und aus welchem Grund. Der nicht benötigte Teil der Kautions wird unverzüglich überwiesen. Steht noch eine Betriebskostenabrechnung aus, wird ein angemessen kalkulierter Teilbetrag bis zur Endabrechnung zurückbehalten, der Mieter darüber schriftlich informiert. Diese Transparenz ist nicht nur juristisch sauber, sondern reduziert auch das Konfliktpotenzial erheblich.

Take-aways

- Die Mietkautions darf nach § 551 Abs. 1 BGB maximal drei Nettokaltmieten betragen; der Mieter hat Anspruch auf Zahlung in drei gleichen Monatsraten.
- Die getrennte Anlage auf einem Treuhandkonto nach § 551 Abs. 3 BGB schützt die Kautions im Insolvenzfall – Vermischung mit dem Privatvermögen begründet ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters an laufenden Mieten.
- Während der laufenden Mietzeit gilt ein faktisches Aufrechnungsverbot (BGH VIII ZR 234/13, VIII ZR 36/12): Zugriff nur bei Einverständnis des Mieters oder rechtskräftig titulierter Forderung.
- Am Mietende sind nur unstreitige, fällige Forderungen aus dem Mietverhältnis verrechenbar; normale Abnutzung und unwirksame Renovierungsklauseln rechtfertigen keinen Einbehalt.
- Die angemessene Prüffrist liegt nach BGH (VIII ZR 71/05) regelmäßig zwischen drei und sechs Monaten; der unstreitig nicht benötigte Teil ist zeitnah zurückzuzahlen, sonst drohen Verzugszinsen nach § 288 BGB.

Die Kautio ist aus Vermietersicht ein zweischneidiges Schwert: Sie sichert Forderungen ab, bindet aber zugleich an strenge Formvorgaben. Wer die Spielregeln des § 551 BGB einhält, die getrennte Hinterlegung sauber dokumentiert und am Mietende mit klaren Abrechnungen arbeitet, vermeidet die typischen Konflikte rund um Verzugszinsen, Schadenersatz und Insolvenzhaftung. Wer dagegen die Kautio als laufenden Verrechnungspool missbraucht, schwächt seine eigene Position erheblich.

Fragen zur Mietkautio aus Vermietersicht? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.