

Mietkaution

Muster für Hausverwaltungen — Bestätigung über den Eingang der Kautionsabrechnung nach § 551 BGB und Kautionsabrechnung nach Mietende mit Fristenvermerk

Dieses Muster ist eine unverbindliche Formulierungshilfe für die Verwaltung von Barkautionen bei Wohnraummietverhältnissen. Rechtsstand: Oktober 2026; zugrunde liegen §§ 548, 551 und 556 BGB in der am 01.10.2026 geltenden Fassung. Das Muster ist keine Rechtsdienstleistung und ersetzt keine rechtliche Prüfung des Einzelfalls. Prüfen Sie Mietvertrag und Kautionsabrede auf abweichende Regelungen und lassen Sie Zweifelsfälle anwaltlich klären. Getmomo beantwortet keine Einzelfallfragen. Nutzung auf eigene Verantwortung; keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.

Füllen Sie die Vorlagen am Bildschirm aus: Teil A geht an den Mieter, sobald die Kautionsabrechnung eingegangen und angelegt ist, Teil B nach dem Ende des Mietverhältnisses. Der Fristenvermerk in Teil C bleibt in der Akte der Verwaltung. Die Erläuterungen in Teil D sagen zu jedem Baustein, was er regelt und worauf es ankommt.

Nutzungsrahmen: Verwendung und Anpassung für eigene Mietverhältnisse frei. Weiterveröffentlichung, Weiterverkauf oder Aufnahme in Vorlagensammlungen nur mit Zustimmung des Herausgebers. Herausgeber- und Standangabe bitte nicht entfernen.

RECHTSSTAND

§§ 215, 548, 551, 556 BGB in der am 01.10.2026 geltenden Fassung; BGH, Urteile vom 18.01.2006 — VIII ZR 71/05 und vom 10.07.2024 — VIII ZR 184/23 eingearbeitet

UMFANG

2 Vorlagen, Fristenvermerk, Erläuterungen

ZIELGRUPPE

Hausverwaltungen in der Miet- und Sondereigentumsverwaltung, Vermietungsgesellschaften

HERAUSGEBER

Getmomo Financial GmbH

FASSUNG

Oktober 2026

So nutzen Sie dieses Muster

Die Mietkaution begleitet ein Mietverhältnis vom Einzug bis über den Auszug hinaus, und an beiden Enden handelt die Verwaltung: Sie nimmt die Kautionszahlung entgegen, legt sie getrennt vom Vermögen des Vermieters bei einem Kreditinstitut an (§ 551 Abs. 3 BGB) und rechnet nach dem Ende des Mietverhältnisses über sie ab. Dieses Muster bildet beide Enden ab — für Hausverwaltungen, die Wohnraum im Auftrag der Eigentümer vermieten, etwa in der Mietverwaltung oder der Sondereigentumsverwaltung.

Teil A bestätigt dem Mieter den Eingang der Kautionszahlung und weist die Anlage nach. Teil B ist die Kautionsabrechnung nach Mietende, Teil C der Fristenvermerk für die Akte. Teil D erläutert jeden Baustein mit der zugehörigen Norm. Alle Felder sind am Bildschirm ausfüllbar.

In vier Schritten vom Eingang bis zur Rückzahlung

- 1 Eingänge erfassen.** Einmalzahlung oder die drei Teilzahlungen nach § 551 Abs. 2 BGB mit Fälligkeit und Eingangsdatum in die Tabelle unter A.2 eintragen.
- 2 Kautionszahlung anlegen und Teil A an den Mieter senden.** Kreditinstitut, IBAN, Kontoart, Anlageform und Zinssatz eintragen, unterschreiben, eine Kopie in die Mietakte legen.
- 3 Bei der Rückgabe der Wohnung das Datum festhalten.** Ab diesem Tag laufen sechs Monate für Ersatzansprüche wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache (§ 548 Abs. 1 BGB). Das Fristende sofort im Fristenvermerk (Teil C) eintragen.
- 4 Teil B ausfüllen und an den Mieter senden.** Jeden Abzug mit Beleg, den Einbehalt für die Betriebskosten nur in angemessener Höhe, den Saldo auszahlen oder die Restforderung anmelden. Teil C bleibt in der Akte.

Was das Muster ist — und was nicht

Das Muster deckt die Barkautionszahlung bei Wohnraummiete ab, die auf einem Konto bei einem Kreditinstitut angelegt wird. Nicht abgebildet sind andere Sicherheiten wie ein verpfändetes Sparbuch oder eine Bürgschaft, die Kautionszahlung bei Gewerberaum, ein Wechsel des Vermieters während des Mietverhältnisses und der Streit über einzelne Schadenspositionen. Ob ein Abzug in der Sache berechtigt ist, prüft das Muster nicht — es ordnet die Abrechnung und macht sie für den Mieter nachvollziehbar.

Ein Muster, keine Einzelfallprüfung: Das Muster ist eine Formulierungshilfe zum Rechtsstand Oktober 2026. Es ist keine Rechtsdienstleistung und ersetzt nicht die Prüfung des Einzelfalls. Prüfen Sie Mietvertrag und Kautionsabrede auf abweichende Regelungen; Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters, die von § 551 BGB abweichen, sind unwirksam (§ 551 Abs. 4 BGB).

Inhalt

Teil A	<u>Bestätigung über den Eingang der Mietkaution und Anlagenachweis</u>	3
Teil B	<u>Kautionsabrechnung nach Mietende</u>	5
Teil C	<u>Fristenvermerk der Verwaltung</u>	7
Teil D	<u>Erläuterungen zu den Bausteinen</u>	8

Teil A Bestätigung über den Eingang der Mietkaution und Anlagenachweis

Diese Bestätigung geht an den Mieter, sobald die Kautions vollständig eingegangen und angelegt ist; eine Kopie bleibt in der Mietakte. Bei Teilzahlung kann sie auch nach jeder Rate ausgestellt werden.

A.1 Beteiligte und Mietobjekt

Verwaltung (Name, Anschrift)

handelnd für den Vermieter (Name)

Mieter (alle laut Mietvertrag)

Mietobjekt (Anschrift, Lage, Wohnungs-Nr.)

Mietvertrag vom

Beginn des Mietverhältnisses

A.2 Kautionsbetrag und Zahlungen

Monatsmiete ohne Betriebskosten (Pauschale oder Vorauszahlung)EUR

Vereinbarte Kautions (höchstens das Dreifache, § 551 Abs. 1 BGB)EUR

(Zutreffendes ankreuzen)

- ☐ Der Mieter hat die Kautions **in einer Summe** gezahlt.
- ☐ Der Mieter zahlt die Kautions **in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen** (§ 551 Abs. 2 BGB): die erste zu Beginn des Mietverhältnisses, die weiteren zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen.

Zahlungseingänge

Zahlung	Fällig am	Eingegangen am	Betrag (EUR)
Einmalzahlung oder 1. Teilzahlung			
2. Teilzahlung			
3. Teilzahlung			
Summe der Eingänge			

A.3 Anlage der Kautions (§ 551 Abs. 3 BGB)

Kreditinstitut	
Kontobezeichnung	
IBAN des Kautionskontos	
Angelegt am	
Zinssatz bei Anlage (p. a.)	%

Kontoart (Zutreffendes ankreuzen):

- ☐ Einzelkonto nur für diese Kautions
- ☐ Sammel-Treuhandkonto für Mietkautionen; Zuordnung zu diesem Mieter über

Anlageform (Zutreffendes ankreuzen):

- ☐ zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz (§ 551 Abs. 3 Satz 1 BGB)
- ☐ andere, mit dem Mieter vereinbarte Anlageform (§ 551 Abs. 3 Satz 2 BGB): , vereinbart am

A.4 Bestätigung

Namens des Vermieters bestätigen wir den Eingang der oben aufgeführten Zahlungen. Die Kautions ist getrennt vom Vermögen des Vermieters und der Verwaltung bei dem genannten Kreditinstitut angelegt. Zinsen und sonstige Erträge stehen Ihnen als Mieter zu und erhöhen die Sicherheit (§ 551 Abs. 3 Satz 3 und 4 BGB).

Ort, Datum:

Für die Verwaltung

namens und im Auftrag des Vermieters

Teil B Kautionsabrechnung nach Mietende

Diese Abrechnung geht an den Mieter, nachdem er die Mietsache zurückgegeben hat. Die Fristen, die mit der Rückgabe zu laufen beginnen, hält die Verwaltung im Fristenvermerk (Teil C) für die Akte fest.

B.1 Beteiligte und Mietverhältnis

Verwaltung (Name, Anschrift)	
handelnd für den Vermieter (Name)	
Mieter	
Anschrift des Mieters nach Auszug	
Mietobjekt (Anschrift, Lage, Wohnungs-Nr.)	
Mietverhältnis beendet am	
Mietsache zurückerhalten am	
Datum dieser Abrechnung	

B.2 Abrechnung

NR.	POSITION	BELEG / ERLÄUTERUNG	BETRAG (EUR)
1	Geleistete Kaution		
2	zuzüglich Zinsen und Erträge bis (stehen dem Mieter zu)		
3	Kautionsguthaben (Nr. 1 und 2)		
4	abzüglich Mietrückstände für 		
5	abzüglich Schadensersatz wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die nicht auf vertragsgemäßigem Gebrauch beruhen (§ 538 BGB)		
6	abzüglich sonstiger Forderung aus dem Mietverhältnis: 		
7	abzüglich Einbehalt für die ausstehende Betriebskostenabrechnung, Zeitraum (nur wenn eine Nachforderung zu erwarten ist; angemessene Höhe, höchstens das nach Nr. 4 bis 6 verbleibende Guthaben)		
8	Saldo (Nr. 3 abzüglich Nr. 4 bis 7)		

B.3 Auszahlung oder Restforderung

(Zutreffendes ankreuzen)

- ☐ **Auszahlung:** Den Saldo zu Ihren Gunsten überweisen wir am auf das Konto:
Kontoinhaber
IBAN
- ☐ **Restforderung:** Unsere fälligen Forderungen (Nr. 4 bis 6) übersteigen das Kautionsguthaben (Nr. 3); ein Einbehalt nach Nr. 7 entfällt deshalb. Bitte überweisen Sie den Differenzbetrag (Nr. 4 bis 6 abzüglich Nr. 3) bis zum auf folgendes Konto:
IBAN
Eine Nachforderung aus der noch ausstehenden Betriebskostenabrechnung machen wir erst mit dieser Abrechnung geltend.

Einbehalt für die Betriebskosten (Nr. 7): Über den Einbehalt rechnen wir ab, sobald die Betriebskostenabrechnung für den genannten Zeitraum vorliegt, spätestens mit Ablauf der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB. Ein nicht benötigter Betrag wird dann einschließlich der bis dahin angefallenen Zinsen ausgezahlt.

Ort, Datum:

Für die Verwaltung

namens und im Auftrag des Vermieters

Teil C Fristenvermerk der Verwaltung

Interner Vermerk zu Teil B, **nicht an den Mieter**. Er hält die Fristen fest, die mit der Rückgabe der Mietsache und der ausstehenden Betriebskostenabrechnung zu laufen beginnen.

Fristen zu diesem Mietverhältnis

Mieter, Mietobjekt	
Mietsache zurückerhalten am	
Verjährung der Ersatzansprüche (§ 548 Abs. 1 BGB) tritt ein mit Ablauf des	
Ausstehende Betriebskostenabrechnung für den Zeitraum	
Abrechnungsfrist Betriebskosten (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB) endet am	
Wiedervorlage am	
Bearbeitet von	

Sechs Monate ab Rückerhalt: Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält, nicht mit dem Vertragsende (§ 548 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB). Ein Schreiben an den Mieter allein hemmt die Verjährung nicht. Soweit das Kautionsguthaben reicht, kann der Vermieter auch mit verjährten Ersatzansprüchen gegen den Rückzahlungsanspruch des Mieters aufrechnen (§ 215 BGB; BGH, Urteil vom 10.07.2024 – VIII ZR 184/23). Für Beträge, die das Kautionsguthaben übersteigen, ist vor Fristende zu klären, wie die Verjährung gehemmt wird (§§ 203, 204 BGB). Mietrückstände fallen nicht unter § 548 BGB.

Teil D: Erläuterungen zu den Bausteinen

Die Erläuterungen sagen der Verwaltung, was jeder Baustein regelt und worauf beim Ausfüllen zu achten ist. Sie sind allgemeine Rechtsinformation zum Rechtsstand Oktober 2026 und ersetzen keine Prüfung des Einzelfalls; Getmomo erbringt keine Rechtsdienstleistungen. Aktenzeichen dienen der Nachprüfung.

Teil A Wozu die Bestätigung dient

Die Bestätigung hält Eingang und Anlage der Kautions in einem Dokument fest und weist dem Mieter nach, dass die Pflichten aus § 551 Abs. 3 BGB erfüllt sind. Die Kopie in der Mietakte ist bei der Abrechnung die Grundlage für Nr. 1 in Teil B.

A.2 Höchstbetrag und Teilzahlungen

Die Kautions darf höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete betragen, ohne die als Pauschale oder Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten (§ 551 Abs. 1 BGB); die Zinsen erhöhen die Sicherheit und zählen nicht gegen diese Grenze (§ 551 Abs. 1, Abs. 3 Satz 4 BGB). Ist eine Geldsumme zu leisten, darf der Mieter in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zahlen: die erste zu Beginn des Mietverhältnisses, die weiteren zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen (§ 551 Abs. 2 BGB). Eine Vereinbarung, die davon zum Nachteil des Mieters abweicht, ist unwirksam (§ 551 Abs. 4 BGB).

A.3 Getrennte Anlage und Erträge

Die Kautions ist bei einem Kreditinstitut anzulegen, im gesetzlichen Regelfall zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz; eine andere Anlageform können die Vertragsparteien vereinbaren (§ 551 Abs. 3 Satz 1 und 2 BGB). In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen, und die Erträge stehen dem Mieter zu (§ 551 Abs. 3 Satz 3 BGB). Ein Einzelkonto schreibt das Gesetz nicht vor; auf einem Sammel-Treuhandkonto muss aber jede Kautions einem Mieter eindeutig zugeordnet sein. Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim entfällt die Pflicht zur Verzinsung (§ 551 Abs. 3 Satz 5 BGB).

Teil B Abrechnung und Abzüge

Die Kautions sichert die Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis (§ 551 Abs. 1 BGB), auch solche, die bei Mietende noch nicht fällig sind (BGH, Urteil vom 18.01.2006 – VIII ZR 71/05). Nach dem Ende des Mietverhältnisses rechnet die Verwaltung über die Kautions ab; Zinsen und Erträge gehören in die Abrechnung, weil sie dem Mieter zustehen (§ 551 Abs. 3 Satz 3 BGB). Jeder Abzug braucht eine nachvollziehbare Grundlage: Mietrückstände den Auszug aus dem Mietkonto, Schadensersatz das Rückgabeprotokoll und eine Rechnung oder ein Angebot.

B.2 Nr. 7 Einbehalt für die Betriebskosten

Ist eine Nachforderung aus der noch ausstehenden Betriebskostenabrechnung zu erwarten, darf der Vermieter einen angemessenen Teil der Kautions bis zum Ablauf der Abrechnungsfrist einbehalten (BGH, Urteil vom 18.01.2006 – VIII ZR 71/05). Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB). Orientieren Sie die Höhe des Einbehalts an den Nachzahlungen der Vorjahre und zahlen Sie den übrigen Saldo aus.

Teil C Verjährung nach § 548 BGB

Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten ab dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält (§ 548 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB). Maßgeblich ist der Tag der Rückgabe, nicht das Vertragsende; tragen Sie ihn deshalb in B.1 und in Teil C ein und notieren Sie das Fristende sofort. Die kurze Frist betrifft nur diese Ersatzansprüche, für Mietrückstände gilt sie nicht.



Diese Mustervorlage wird Ihnen bereitgestellt von Getmomo, der digitalen Banking-Lösung für Hausverwaltungen.

Das Muster ist allgemeine Rechtsinformation, keine Rechtsdienstleistung; es ersetzt keine rechtliche Prüfung des Einzelfalls. Nutzung auf eigene Verantwortung, keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Lassen Sie Zweifelsfälle anwaltlich klären.

Kostenlos und ohne Registrierung. Die jeweils aktuelle Fassung und die begleitenden Fachbeiträge finden Sie unter getmomo.de/magazin.

Hinweise zum Muster nehmen wir gern entgegen: kontakt@getmomo.de