



hamboorg.city

Mietkaution — Höhe, Kautionskonto und Rückzahlung

Mietkaution: maximal 3 Kaltmieten, Ratenzahlung, Kautionskonto und Rückzahlung innerhalb von 6 Monaten.

Deutsche Begriffe: Mietkaution | Kaltmiete | Kautionskonto | Mietkautionsbürgschaft | Rückzahlung

Was ist die Mietkaution?

Die **Mietkaution** (Kaution) ist eine Sicherheitsleistung, die der Mieter dem Vermieter beim Einzug zahlt. Sie dient als Absicherung für:

- Mietschulden
- Schäden an der Wohnung
- Offene Nebenkostennachzahlungen

Gesetzliche Regeln (§ 551 BGB)

Höchstbetrag

Die Kaution darf **maximal 3 Netto-Kaltmieten** betragen — ohne Nebenkosten.

Beispiel: Kaltmiete 700 € → maximale Kaution: **2.100 €**

Ratenzahlung

Sie haben das Recht, die Kaution in **3 gleichen Monatsraten** zu zahlen:

- 1. Rate: bei Beginn des Mietverhältnisses
- 2. Rate: mit der zweiten Monatsmiete
- 3. Rate: mit der dritten Monatsmiete

Der Vermieter darf die Ratenzahlung **nicht verweigern** — das ist gesetzlich garantiert.

Kautionskonto

Der Vermieter muss die Kautions **getrennt von seinem Vermögen** anlegen:

- **Sparkonto** oder **Treuhandkonto** auf den Namen des Mieters
- Die **Zinsen** gehören dem Mieter
- Der Vermieter darf die Kautions **nicht für eigene Zwecke** verwenden

Tipp: Fragen Sie den Vermieter nach dem Nachweis des Kautionskontos.

Alternativen zur Barkautions

Alternative	Wie funktioniert es?	Kosten
Mietkautionsbürgschaft	Bank oder Versicherung bürgt	3-5 % pro Jahr
Bankbürgschaft	Ihre Bank stellt eine Bürgschaft aus	ca. 50-100 €/Jahr
Mietkautionsparbuch	Sparbuch wird an den Vermieter verpfändet	Kostenlos (nur Zinsen)

Rückzahlung der Kautions

Wann wird die Kautions zurückgezahlt?

- Der Vermieter hat eine **angemessene Prüfungsfrist** — in der Regel **3-6 Monate** nach Auszug
- Für die letzte **Nebenkostenabrechnung** darf der Vermieter einen Teil bis zu **12 Monate** einbehalten
- **Ohne Grund** darf der Vermieter die Kautions **nicht** einbehalten

Abzüge — was ist erlaubt?

- **Mietschulden** — offene Mietzahlungen
- **Schäden** — über normale Abnutzung hinaus (z. B. Löcher in Türen, Brandflecken)
- **Offene Nebenkosten** — geschätzte Nachzahlung

Nicht erlaubt:

- Abzug für **normale Abnutzung** (vergilbte Wände, abgelaufener Teppich)
- Abzug für **Schönheitsreparaturen**, wenn die Klausel im Mietvertrag unwirksam ist

Tipps

- **Übergabeprotokoll** beim Einzug und Auszug anfertigen (mit Fotos!)
- **Kautionsquittung** verlangen — schriftlicher Nachweis der Zahlung
- Nach Auszug: **schriftlich** zur Rückzahlung auffordern (mit Fristsetzung)

--- Stand: März 2026. Alle Angaben ohne Gewähr.