

10 Tipps rund um die Kautionsrückerstattung

1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Kautionsrückzahlung nicht zu lange hinauszuzögern. Bis zu 6 Monate werden ihm aber i.d.R. zugestanden. Eine klare Antwort auf die Frage „Kaution wann zurück?“ gibt es leider nicht

2. Wird eine Wohnung ohne jegliche Beanstandung im Übergabeprotokoll zurückgegeben, bleiben dem Vermieter i.d.R. nur 14 Tage Zeit, um versteckte Mängel anzuzeigen. Die Anforderungen an versteckte Mängel sind hoch. Nachforderungen nach vielen Monaten, wenn der neue Mieter schon eingezogen ist, sind höchst fragwürdig

3. Die Kaution ist für die Begleichung von Schäden und offenen Betriebskosten da, nicht für die Kompensation der gewöhnlichen Abnutzung des Mietobjekts. Auch für offene Mieten ist die Kaution nicht da!

4. „Abschichten“: Sind noch Mängel in der Wohnung zu beheben, kann man Zug um Zug als Mieter die Reparatur zusätzlich bezahlen und dafür vereinbaren, dass der Vermieter die Kautionsrückzahlung sofort vollständig erledigt

5. Für eine noch offene Betriebskostenabrechnung darf der Vermieter höchstens einen Teil der Kaution länger einbehalten. Üblich ist ein Drittel

6. Manche Oberschlaunen glauben, sie könnten einfach bis zu 3 Monate keine Miete bezahlen und das würde dann mit der Kaution verrechnet. Da hat man sich dann tatsächlich verrechnet, denn es kann eine fristlose Kündigung und eine Räumungsklage hageln

7. Die Mietkaution ist für den Vermieter tabu, solange der Mietvertrag läuft. So darf sich der Vermieter nicht einfach bedienen, weil er z.B. mit einer Mietminderung nicht einverstanden ist

8. Was tatsächlich an Schäden oder Pflichten zu den Schönheitsreparaturen vom Mieter zu vertreten und zu ersetzen ist, ergibt sich meist aus dem Vergleich der hoffentlich sorgfältig angefertigten Übergabeprotokolle bei Einzug und Auszug

9. Die Kautionszahlung sollte im Zweifel nachweisbar sein, indem man den Einzahlungs- oder Überweisungsbeleg an den Mietvertrag heftet oder eine Quittung vom Vermieter hat

10. Wer eher mit Problemen bei der Rückgabe der Immobilie rechnet, kann Mitglied im Mieterverein werden. Dort hilft man mit Rat und Tat bei Kautionsproblemen. Eine Rechtsschutzversicherung als Mieter ist inklusive

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Anders Consulting erbringt im Rahmen seiner Tätigkeit keine Rechtsdienstleistungen. Stand: Frühjahr 2025