

# Mietkaution: Wann muss der Vermieter die Mietkaution zurückzahlen?

Der Mieter von Wohnraum oder auch von Gewerberäumen muss in der Regel eine

kaution gerade gewährleisten. Die Gerichte sprechen dem Vermieter eine Frist von 3-6 Monaten zu, um das Bestehen von noch offenen Forderungen aus dem Mietverhältnis zu überprüfen, nach Ablauf der Frist steht dem Mieter der Anspruch auf Rückzahlung zu. In Ausnahmefällen kann die Frist zur Prüfung aber über die sechs Monate hinausgehen. Etwa dann, wenn Nachzahlungen aus einer Betriebskostenabrechnung zu erwarten sind (Bundesgerichtshof, Urteil vom 18.01.2006, Az. VIII ZR 71/05).

Anspruch auf Rückzahlung der Kautions (vgl. Amtsgericht Hamburg-Barmbek, Urteil vom 25.07.2005, Az. 812 C 322/03).

Für den Vermieter ist wichtig zu wissen, dass sein Anspruch auf Leistung einer Mietkaution der Verjährung unterliegt. Er muss seinen Anspruch innerhalb von drei Jahren ab dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses geltend machen (Landgericht Darmstadt, Urteil vom 07.03.2007, Az. 4 O 529/06 und Landgericht Duisburg, Urteil vom 28.03.2006, Az. 13 S 334/05). Tut er dies nicht, ist der Mieter nicht mehr verpflichtet eine Mietkaution zu erbringen.

Zudem ist zu beachten, dass der Vermieter die Mietkaution nur für noch offene Forderungen aus dem konkreten Mietverhältnis verwenden darf. Stehen dem Vermieter daher gegenüber seinem Mieter Forderungen zu, die nicht aus dem Mietverhältnis herrühren, darf er die Kautions nicht anrühren (Bundesgerichtshof, Urteil vom 11.07.2012, Az. VIII ZR 36/12). Bei Streitigkeiten während der Abwicklung eines Mietverhältnisses sollte im Zweifel rechtzeitig anwaltlicher Rat gesucht werden.



Sicherheit leisten. Dem kann der Mieter unter anderem dadurch nachkommen, dass er einen Geldbetrag leistet, der verzinst angelegt wird. Ist das Mietverhältnis beendet, so ist die Sicherheit mitsamt der Zinsen grundsätzlich an den Mieter zurückzuzahlen.

Doch wann genau muss der Vermieter dies machen?

Der Vermieter ist nach Beendigung des Mietverhältnisses regelmäßig verpflichtet die geleistete Mietkaution zurückzuzahlen. Bestehen aber noch offene Forderungen aus dem Mietverhältnis, kann der Vermieter die Auszahlung verweigern. Solche Forderungen können sich daraus ergeben, dass Mietbeträge oder Nachzahlungen aus einer Betriebskostenabrechnung noch offen sind oder dass dem Vermieter Kosten für die Renovierung der Wohnung entstanden sind (vgl. Amtsgericht Wetzlar, Urteil vom 04.06.2012, Az. 38 C 264/12 (38)). Die Deckung solcher offener Beträge oder solcher Kosten soll die Miet-

Der Mieter muss beachten, dass er erst dann einen Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution hat, sobald das Mietverhältnis beendet ist. Erst nach der erfolgten Rückzahlung kann er frei über den Kautionsbetrag verfügen. Daher ist es unzulässig während des laufenden Mietvertrags die Mietkaution mit den Mietzahlungen zu verrechnen (Landgericht Berlin, Beschluss vom 13.02.2012, Az. 12 T 1/12). Streitet der Vermieter die Zahlung einer Mietkaution ab, so muss der Mieter nachweisen, dass er die Kautions geleistet hat. Kann er dies nicht beweisen, hat er auch keinen

**Norbert Pralat**  
**Rechtsanwalt**

---

• Arbeitsrecht • Grundstücksrecht  
• Werkvertragsrecht • Mietrecht

**Kanzlei Potsdam**  
**Alt Nowawes 83a · 14482 Potsdam-Babelsberg**  
**Telefon 0331/24 05 42 · Fax 0331/24 05 44**