

Dein Wohnungs-Guide

MIETKAUTION ZURÜCK

+ Einzugs-Protokoll zum Ausfüllen

Deine Rechte kennen. Dein Geld zurückholen. Von Anfang an richtig dokumentieren.

Sandra by Smarti



Impressum

Dein Wohnungs-Guide:
Mietkaution zurück +
Einzugs-Protokoll

1. Auflage, 2026

© 2026 Sandra by Smarti. Alle
Rechte vorbehalten.

Instagram: @smartetips_first

Web: www.smartetips.de

Dieses Dokument ersetzt keine Rechtsberatung. Ich teile, was ich selbst erlebt und gelernt habe. Nicht mehr und nicht weniger. Wenn du eine individuelle Einschätzung brauchst, wende dich an einen Anwalt oder den Mieterschutzbund.

Vorwort

Ich bin Sandra, 53 Jahre alt und Mutter von drei Kindern. Ich habe in meinem Leben schon einige Wohnungen bezogen und wieder verlassen. Und ich kann dir sagen: Beim Thema Mietkaution habe ich so ziemlich jeden Fehler gemacht, den man machen kann.

Einmal habe ich beim Einzug nicht hingeschaut und nichts dokumentiert. Beim Auszug wollte der Vermieter mir dann Schäden in Rechnung stellen, die schon vor mir da waren.

Ich hatte keinen Beweis. Das Geld war weg.

Ein anderes Mal habe ich monatelang auf meine Kautionsgeldung gewartet, weil ich nicht wusste, dass ich den Vermieter schriftlich auffordern muss. Ich dachte, das kommt irgendwann automatisch. Kam es nicht.

Diesen Guide habe ich geschrieben, damit dir das nicht passiert. Er ist für dich, wenn du gerade deine erste Wohnung beziehst, wenn du umziehst oder wenn du nach dem Auszug auf dein Geld wartest.

Im ersten Teil erkläre ich dir alles rund um die Mietkaution, deine Rechte und wie du dein Geld zurückbekommst.

Im zweiten Teil findest du ein Einzugs-Protokoll zum Ausfüllen, mit dem du den Zustand deiner Wohnung am ersten Tag festhältst.

Denn der beste Zeitpunkt, deine Kautionsgeldung zu schützen, ist nicht der Auszug. Es ist der Einzug.

Sandra ... by Smarti

Inhalt

- 01 Das ist die Mietkaution
- 02 Das darf dein Vermieter abziehen
- 03 So bekommst du dein Geld zurück
- 04 Dein Musterbrief zur Rückforderung
- 05 Dein Einzugs-Protokoll zum Ausfüllen

01 Das ist die Mietkaution

Die Mietkaution ist eine Sicherheit, die du deinem Vermieter beim Einzug hinterlegst.

Sie soll ihn absichern, falls du Schäden an der Wohnung verursachst oder Miete schuldig bleibst.

Die Rechtsgrundlage dafür ist § 551 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Wie hoch darf die Kautions sein?

Die Kautions darf maximal drei Nettokaltmieten betragen.

Nettokaltmiete bedeutet:

die reine Miete ohne Nebenkosten und ohne Heizung. Bei einer Kaltmiete von 600 Euro darf dein Vermieter also höchstens 1.800 Euro verlangen.

Und wenn du das Geld nicht auf einmal aufbringen kannst: Du hast das Recht, die Kautions in drei gleichen Monatsraten zu zahlen. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, die nächsten beiden mit den folgenden Mietzahlungen. Dein Vermieter darf dir nicht verbieten, in Raten zu zahlen. Das ist dein gesetzliches Recht.

Gut zu wissen: Auch bei einer Mieterhöhung darf dein Vermieter die Kautions nicht nachträglich erhöhen. Es gilt immer die Höhe, die bei Vertragsabschluss vereinbart wurde.

Was muss dein Vermieter mit dem Geld machen?

Dein Vermieter darf die Kautions nicht einfach auf seinem eigenen Konto liegen lassen.

Er ist gesetzlich verpflichtet, das Geld getrennt von seinem Vermögen auf einem separaten Konto anzulegen.

Die Zinsen stehen dir zu, nicht ihm. Wenn dein Vermieter die Kautions nicht ordnungsgemäß anlegt, kannst du die Miete in Höhe der Kautions einbehalten, bis er es korrigiert.

Ich weiß, dass bei den aktuellen Zinsen nicht viel zusammenkommt. Aber es geht ums Prinzip. Und wenn die Kautions über Jahre läuft, summieren sich auch kleine Beträge. Frag bei deinem Vermieter ruhig nach, wo dein Geld angelegt ist. Das ist dein gutes Recht.

Zusammengefasst: Maximal drei Nettokaltmieten. Ratenzahlung in drei Monaten möglich. Getrennte Anlage ist Pflicht. Zinsen gehören dir.

02 Das darf dein Vermieter abziehen

Nicht jeder Abzug von der Kautions ist berechtigt.

Viele Vermieter versuchen, Kosten von der Kautions abziehen, die eigentlich nicht dein Problem sind.

Damit dir das nicht passiert, musst du den Unterschied zwischen normaler Abnutzung und echtem Schaden kennen.

Was darf abgezogen werden?

- Echte Schäden: Schäden, die du selbst verursacht hast und die über normale Abnutzung hinausgehen.
- Offene Mieten: Wenn du am Ende des Mietverhältnisses noch Miete schuldig bist.
- Nebenkostennachzahlung: Wenn die letzte Nebenkostenabrechnung eine Nachzahlung ergibt. Dafür darf der Vermieter einen angemessenen Teil der Kautions zurückhalten, bis die Abrechnung erstellt ist.
- Schönheitsreparaturen: Nur wenn im Mietvertrag wirksam vereinbart und du die Wohnung renoviert übernommen hast.

Was darf nicht abgezogen werden?

Normale Abnutzung durch den alltäglichen Gebrauch ist kein Grund für einen Abzug. Das bedeutet konkret:

- Leichte Verfärbungen an den Wänden durch Licht und Alterung
- Druckstellen im Teppich von Möbeln
- Leichte Kratzer im Laminat oder Parkett durch normales Begehen
- Leichte Kalkablagerungen an Armaturen
- Vergilbte Silikonfugen im Bad
- Abgenutzte Türklinken oder Lichtschalter

All das gehört zum normalen Wohnen. Dein Vermieter kann dafür nichts von deiner Kautions abziehen.

Tipp: Wenn dein Vermieter Abzüge geltend macht, muss er jeden einzelnen Posten belegen. Pauschale Abzüge ohne Nachweis sind nicht zulässig. Frag nach Rechnungen und Fotos. Und vergleiche sie mit deinem Übergabeprotokoll vom Einzug.

Bei meinem letzten Auszug wollte der Vermieter 400 Euro für das Streichen der Wände abziehen. Ich hatte die Wohnung unrenoviert übernommen. Nach einem kurzen Hinweis auf die Rechtslage hat er die gesamte Kautions zurückgezahlt. Manchmal reicht ein Satz. Aber du musst wissen, dass du ihn sagen darfst.

Faustregel: Wenn der Schaden durch normales Wohnen entstanden ist, darfst du nicht dafür zahlen. Wenn du ihn selbst verursacht hast und er über das Normale hinausgeht, darf dein Vermieter ihn von der Kautions abziehen, aber nur mit Beleg.

03 So bekommst du dein Geld zurück

Nach deinem Auszug hat dein Vermieter eine angemessene Frist, um die Kautionsabrechnung zu erstellen und zurückzuzahlen.

Eine starre gesetzliche Frist gibt es nicht, aber die Gerichte erkennen in der Regel drei bis sechs Monate als angemessen an.

Welche Fristen gelten?

- Prüffrist: Der Vermieter hat typischerweise drei bis sechs Monate nach Auszug und Wohnungsübergabe Zeit, die Kautionsabrechnung zu erstellen.
- Nebenkostenvorbehalt: Steht noch eine Nebenkostenabrechnung aus, darf der Vermieter einen angemessenen Teil der Kautionsabrechnung zurückbehalten. Aber nur in der Höhe, die realistisch als Nachzahlung anfallen könnte, und nicht die gesamte Kautionsabrechnung.
- Verjährung: Dein Anspruch auf Rückzahlung verjährt drei Jahre nach dem Auszug, gerechnet ab dem Jahresende. Wenn du im Juni 2026 ausziehst, läuft die Frist am 31. Dezember 2029 ab.

Schritt für Schritt zu deinem Geld

So gehst du vor, wenn dein Vermieter nicht von allein zahlt:

Schritt 1: Wohnungsübergabe sauber dokumentieren

Am Tag des Auszugs gehst du mit deinem Vermieter gemeinsam durch die Wohnung. Jeder Raum wird geprüft, jeder Schaden und jeder Zählerstand wird ins Übergabeprotokoll eingetragen. Beide unterschreiben. Wenn möglich, nimm eine Person als Zeugen mit.

Schritt 2: Abwarten, aber nicht vergessen

Gib deinem Vermieter die drei bis sechs Monate Prüffrist. Setz dir aber einen Erinnerungstermin, damit du den Zeitpunkt nicht verpasst.

Schritt 3: Schriftlich auffordern

Ist die Frist verstrichen und du hast weder Geld noch eine Abrechnung erhalten, schreibst du deinem Vermieter einen Rückforderungsbrief. Darin nennst du den Mietzeitraum, das Übergabedatum, die Höhe der Kautions und setzt eine Frist von zwei Wochen zur Zahlung. Einen Musterbrief findest du im nächsten Kapitel.

Schritt 4: Wenn nichts passiert

Reagiert dein Vermieter auch nach der schriftlichen Aufforderung nicht, hast du mehrere Möglichkeiten. Du kannst dich an den Mieterschutzbund wenden, ein Schlichtungsverfahren anstoßen oder als letzten Schritt einen Anwalt einschalten. In vielen Fällen reicht bereits die schriftliche Aufforderung, damit dein Vermieter handelt.

Tipp: Schick den Rückforderungsbrief immer per Einschreiben oder als E-Mail mit Lesebestätigung. So hast du einen Nachweis, dass und wann du die Aufforderung verschickt hast.

04 Dein Musterbrief zur Rückforderung

Hier findest du einen Mustertext, den du für dein Rückforderungsschreiben verwenden kannst. Passe die markierten Stellen an deine persönliche Situation an.

[Dein Name]

[Deine Adresse]

[Datum]

An [Name des Vermieters / der Hausverwaltung]

Betreff: Rückzahlung der Mietkaution

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Mietverhältnis über die Wohnung in [Adresse der Mietwohnung] wurde zum [Datum Mietende] beendet. Die Wohnungsübergabe fand am [Datum Übergabe] statt.

Bei Mietbeginn habe ich eine Kautionshöhe von [Betrag] Euro hinterlegt. Seit der Wohnungsübergabe ist eine angemessene Prüffrist verstrichen. Die Wohnung wurde im vertragsgemäßen Zustand zurückgegeben.

Ich fordere Sie hiermit auf, die Mietkaution in voller Höhe zuzüglich der angefallenen Zinsen innerhalb von 14 Tagen auf folgendes Konto zu überweisen:

Kontoinhaber: [Dein Name]

IBAN: [Deine IBAN]

BIC: [Deine BIC]

Sollte die Rückzahlung nicht fristgerecht erfolgen, behalte ich mir vor, meine Ansprüche rechtlich durchzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

[Dein Name, Unterschrift]

Tipp: Schick dieses Schreiben als Einschreiben mit Rückschein. So kannst du im Zweifel beweisen, dass der Vermieter es erhalten hat. Bewahre eine Kopie für deine Unterlagen auf.

05 Dein Einzugs-Protokoll zum Ausfüllen

Dieses Protokoll ist dein wichtigstes Werkzeug, wenn es um die Kautions geht. Beim Einzug gehst du gemeinsam mit deinem Vermieter durch jeden Raum und hältst den Zustand schriftlich fest. Kratzer, Flecken, defekte Steckdosen, Wasserflecken, alles kommt rein. Beim Auszug kannst du dann beweisen, dass ein Schaden schon vorher da war.

Mach zusätzlich Fotos von jedem Raum und jedem Schaden. Am besten mit Zeitstempel. Die Fotos zusammen mit dem unterschriebenen Protokoll sind der stärkste Beweis, den du haben kannst.

Allgemeine Angaben

Datum der Übergabe	
Adresse der Wohnung	
Vermieter (Name)	
Mieter (Name)	
Zeuge (Name, falls anwesend)	
Anzahl übergebener Schlüssel	
Art der Schlüssel (Haus/Wohnung/Keller/Briefkasten)	
Fahrradschuppen	
Kellerraum	

Zählerstände bei Übergabe

Zähler	Zählernummer	Zählerstand
Strom		
Gas		
Wasser		
Heizung (Wärme)		

Zustand der Räume

Gehe jeden Raum einzeln durch. Trage alle Mängel, Schäden oder Besonderheiten ein. Wenn alles in Ordnung ist, schreibe "keine Mängel". Vergiss nicht, Fotos zu machen.

Flur / Eingangsbereich	
Wände (Zustand, Farbe)	
Boden (Material, Zustand)	
Decke	
Türen (Haustür, Zimmertüren)	
Lichtschalter / Steckdosen	
Sonstiges / Mängel	

Wohnzimmer

Wände (Zustand, Farbe)	
Boden (Material, Zustand)	
Decke	
Fenster (Rahmen, Glas, Dichtung)	
Heizkörper	
Lichtschalter / Steckdosen	
Rollläden / Jalousien	
Sonstiges / Mängel	

Küche

Wände (Zustand, Fliesen)	
Boden (Material, Zustand)	
Fenster	
Spüle / Armaturen	
Herd / Backofen (falls vorhanden)	
Arbeitsplatte	
Schränke / Einbauküche	
Dunstabzugshaube	
Lichtschalter / Steckdosen	
Sonstiges / Mängel	

Bad / WC

Wände (Zustand, Fliesen)	
Boden (Material, Zustand)	
Decke	
Badewanne / Dusche	
Waschbecken / Armaturen	
Toilette / Spülung	
Silikonfugen	
Spiegel / Ablage	
Lüftung / Fenster	
Sonstiges / Mängel	

Schlafzimmer

Wände (Zustand, Farbe)	
Boden (Material, Zustand)	
Decke	
Fenster (Rahmen, Glas, Dichtung)	
Heizkörper	
Lichtschalter / Steckdosen	
Rollläden / Jalousien	
Sonstiges / Mängel	

Kinderzimmer / zweites Zimmer (falls vorhanden)

Wände (Zustand, Farbe)	
Boden (Material, Zustand)	
Fenster	
Heizkörper	
Lichtschalter / Steckdosen	
Sonstiges / Mängel	

Balkon / Terrasse (falls vorhanden)

Boden (Zustand)	
Geländer / Brüstung	
Abfluss	
Sonstiges / Mängel	

Keller / Abstellraum (falls vorhanden)

Wände / Decke	
Boden	
Tür / Schloss	
Feuchtigkeit / Schimmel	
Sonstiges / Mängel	

Zusätzliche Vereinbarungen

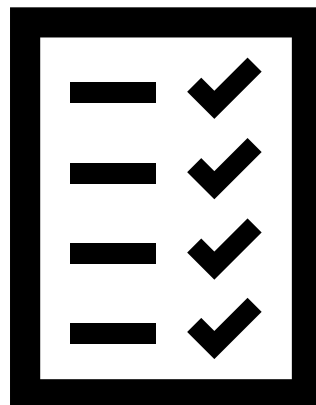
Gibt es Absprachen zu Renovierungen, Einbauten oder Reparaturen, die du mit deinem Vermieter getroffen hast? Halte sie hier schriftlich fest.

Unterschriften

Mit unserer Unterschrift bestätigen wir, dass dieses Protokoll den Zustand der Wohnung bei Übergabe vollständig und korrekt wiedergibt.

Ort, Datum, Unterschrift Mieter

Ort, Datum, Unterschrift Vermieter



Nachwort

- ✓ Du hast jetzt alles, was du brauchst.
- ✓ Du weißt, wie hoch die Kautionshöhe sein darf.
- ✓ Du weißt, was dein Vermieter abziehen darf und was nicht.
- ✓ Du hast einen Musterbrief für die Rückforderung.

Und du hast ein Protokoll, mit dem du deine Wohnung vom ersten Tag an richtig dokumentierst.

Das Wichtigste, was ich dir mitgeben möchte: Warte nicht ab.

Schau hin. Dokumentiere. Und fordere ein, was dir zusteht. Nicht aus Streitlust, sondern weil es dein Geld ist.

Wenn dir dieser Guide geholfen hat, teile ihn gerne mit jemandem, der gerade umzieht oder auf seine Kautionshöhe wartet.

Denn die meisten Leute wissen nicht, welche Rechte sie haben. Und genau das muss sich ändern.

Deine Sandra ❤️ *by Smarti*

Schau hin.

Wer hinschaut, kann steuern.

Instagram: [@smartetips_first](#) · Web: www.smartetips.de

© 2026 Sandra by Smarti. Alle Rechte vorbehalten.