

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nach dem Auszug fehlt die Kautions: Einen Betriebskosteneinbehalt von einer pauschalen Wartefrist unterscheiden

Eine noch ausstehende Betriebskostenabrechnung kann einen begründeten Kautionsseinbehalt rechtfertigen. Prüfe Zeitraum, erwartete Forderung und zurückbehaltenen Betrag zusammen, statt auf eine vermeintlich feste Sechsmonatsfrist zu vertrauen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Wohnung ist zurückgegeben. Bei der Übergabe wurden keine neuen Schäden notiert, trotzdem kommt ein Teil der Barkautions nicht zurück. Als Grund nennt die Vermietung die noch fehlende Betriebskostenabrechnung. Die ausgezogene Person hört aus dem Freundeskreis, nach sechs Monaten müsse ohnehin alles ausgezahlt werden. Für den konkreten deutschen Fall sind Sicherungszweck, Betrag und Abrechnungsstand genauer zu unterscheiden.

Die folgenden Schritte sind redaktionelle Empfehlungen für eine gewöhnliche, preisfreie Wohnraummiets. Sie entscheiden keine konkrete Forderung und übertragen das Ergebnis nicht pauschal auf preisgebundenen Wohnraum oder andere Sicherungsvereinbarungen.

Rückgabezustand und laufende Abrechnung sind unterschiedliche Themen

Ein Protokoll über den Zustand der Räume beantwortet noch nicht, ob aus einer späteren Betriebskostenabrechnung eine Forderung zu erwarten ist. Der BGH hat in VIII ZR 71/05 klargestellt, dass der Sicherungszweck einer Kautions auch solche noch nicht fälligen Ansprüche erfassen kann. Bei erwarteter Nachforderung darf ein angemessener Teil bis zur maßgeblichen Abrechnung einbehalten werden. [\[BGH\]](#)

Daraus folgt keine Erlaubnis, ohne konkreten Anlass vorsorglich jeden Betrag für unbestimmte Zeit zu behalten. Die tatsächliche Vereinbarung und der Sicherungsbedarf gehören in die Prüfung. Eine bloße Mitteilung „Wir rechnen irgendwann ab“ beantwortet nicht die Frage, weshalb genau dieser Kautions teil noch benötigt wird.

Die behauptete Sechsmonatsregel auf ihren Gegenstand prüfen

§ 548 BGB regelt unter anderem die sechsmonatige Verjährung von Vermieterersatzansprüchen wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache ab deren Rückerhalt. [\[VERJAEHRUNG\]](#) Das ist etwas anderes als eine allgemeine Frist für jede Kautionsauszahlung.

Auch der BGH beschreibt die Prüfungs- und Abrechnungszeit einzelfallbezogen und hält unter entsprechenden Umständen mehr als sechs Monate für möglich. [\[BGH\]](#) Weder „Sechs Monate darf man immer alles behalten“ noch „Danach wird automatisch alles fällig“ ersetzt deshalb eine konkrete Einordnung.

Den tatsächlichen Abrechnungszeitraum finden

§ 556 Absatz 3 BGB verlangt bei Betriebskostenvorauszahlungen eine jährliche Abrechnung. Sie ist grundsätzlich spätestens bis zum Ende des zwölften Monats nach dem Abrechnungszeitraum mitzuteilen; für verspätete Nachforderungen enthält die Norm eine gesetzliche Ausnahme. [\[ABRECHNUNG\]](#)

Der Zeitraum wird vom Auszugstag getrennt notiert. Im rein fiktiven Beispiel endet das Mietverhältnis im Juni, während der Abrechnungszeitraum dem Kalenderjahr folgt. Der Auszug macht aus diesem Jahreszeitraum nicht von selbst einen bereits vollständig abrechenbaren Halbjahreszeitraum. Welche Unterlagen und tatsächlich fälligen Schritte hier vorliegen, wird anhand des Vertrags und der Abrechnung geprüft.

Betrag und Begründung zusammen anfordern

Unsere Empfehlung: Frage nach der Höhe der gesamten vorhandenen Sicherheit, bereits abgerechneten Positionen, ausgezahlten Beträgen und dem konkret zurückbehaltenen Rest. Für den Betriebskostenanteil sollte nachvollziehbar werden, weshalb eine Nachzahlung erwartet und welcher Betrag dafür angesetzt wird.

Im erfundenen Fall erhielt Daniel bereits 1.800 Euro zurück; 400 Euro bleiben wegen der erwarteten Nachforderung offen. Die beiden Beträge ergeben zusammen 2.200 Euro, sagen aber für sich noch nichts über die Berechtigung der 400 Euro aus. Daniel betrachtet die bisherigen Abrechnungen, Vorauszahlungen und die vorliegende Erläuterung. Er übernimmt weder eine alte Nachzahlung ungeprüft als sichere neue Forderung noch setzt er den künftigen Betrag allein wegen fehlender Endabrechnung auf null.

Einen offenen Rest tatsächlich weiterverfolgen

Daniel bewahrt die Rückmeldung zusammen mit Kautionsbeleg, Vertragsunterlagen und Abrechnungsstand auf. Wenn die angekündigte Abrechnung vorliegt, wird auch der noch offene Kautionsteil wieder aufgegriffen. Ein einmal akzeptierter Zwischenstand ist keine intern als erledigt abzulegende Schlussabrechnung.

Bleiben Grund, Betrag oder Dauer strittig, nimmt er die konkrete Zusammenstellung zur Beratung mit. Er erklärt weder eine selbst ausgerechnete Fälligkeit noch einen Verzicht auf mögliche Ansprüche anhand dieses Artikels. Laufende Zahlungen aus einem anderen Mietverhältnis werden nicht damit vermischt.

Das praktische Ziel ist eine nachvollziehbare Abrechnung: was bereits ausgezahlt wurde, welcher tatsächliche Sicherungsgrund noch besteht und wie der verbleibende Rest abschließend behandelt wird. Ein klar bezeichneter offener Posten hilft dabei mehr als eine vermeintliche Universalfrist.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Geleistete Kautions

Trage Betrag, Art und Datum der Kautionszahlung ein, mit Beleg.

02 / Auszug und Rückgabe

Notiere das Datum der Wohnungsrückgabe und was das Übergabeprotokoll festhält.

03 / Bereits ausgezahlt

Trage den Betrag und das Datum der bisherigen Rückzahlung ein.

04 / Einbehaltener Rest

Notiere den zurückbehaltenen Betrag und die dafür genannte Begründung.

05 / Abrechnungszeitraum Betriebskosten

Trage den Zeitraum ein, für den die ausstehende Abrechnung erstellt wird.

06 / Frühere Abrechnungen

Liste vergangene Nachzahlungen oder Guthaben und deine Vorauszahlungen auf.

07 / Anfrage an Vermietung

Notiere Datum und Inhalt deiner Frage nach Höhe und Grund des Einbehalts sowie die Antwort.

08 / Wiedervorlage

Trage ein, wann du nach der Abrechnung den offenen Rest erneut aufgreifst oder Beratung einholst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGH] BGH VIII ZR 71/05 vom 18. Januar 2006

Bundesgerichtshof. Abruf am 17.10.2026.

[ABRECHNUNG] BGB § 556

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[VERJAEHRUNG] BGB § 548

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-02-DE-017-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.