

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ausgezogen, Kautions offen, Vermietung insolvent: Bestand und Rückzahlungsforderung getrennt verfolgen

Nach eröffneter Vermieterinsolvenz ist eine offene Kautions nicht allein mit einer Zahlungserinnerung erledigt. Prüfe tatsächlichen Anlagebestand, Anspruchsgrundlage und den passenden Verfahrensweg.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Wie kläre ich nach Mietende und eröffneter Vermieterinsolvenz, ob eine getrennt angelegte Kautions auszusondern oder eine Forderung anzumelden ist?

Du bist bereits ausgezogen. Die Kautions wurde bezahlt, ihre Abrechnung oder Auszahlung steht noch aus. Nun liegt die Nachricht über ein eröffnetes Insolvenzverfahren gegen deine frühere Vermietung vor. Eine normale Erinnerung an den alten Zahlungskontakt beantwortet die neue Lage nicht: Zuerst muss klar werden, welches Geld tatsächlich getrennt vorhanden ist und welchen Anspruch du geltend machst.

Der Beitrag behandelt den engeren Fall eines vor der Verfahrenseröffnung beendeten Wohnraummietverhältnisses. Laufende Mietverhältnisse, erst später gezahlte Sicherheiten, Bürgschaften oder ein Verkauf der Wohnung brauchen eine eigene Einordnung.

Die betroffene Person und den Verfahrensstand verifizieren

Vergleiche den Eröffnungsbeschluss mit der tatsächlichen Vertragspartei. Eine Hausverwaltung und die vermietende Eigentümergesellschaft können unterschiedliche Personen sein. Lege Aktenzeichen, Eröffnungsdatum, benannte Insolvenzverwaltung und die im Beschluss bezeichnete Anmeldefrist zusammen ab. Eine bloße Krisenmeldung oder ein Antrag ist noch nicht derselbe Verfahrensstand wie die Eröffnung.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Verwende nachvollziehbar verifizierte Kontaktdaten aus den Verfahrensunterlagen. Eine überraschende Nachricht mit neuer Bankverbindung wird nicht allein deshalb

vertrauenswürdig, weil sie das Wort Insolvenz enthält. Laufende andere Zahlungen werden hier nicht neu angewiesen.

Anlagepflicht und tatsächlichen Bestand auseinanderhalten

§ 551 BGB verlangt grundsätzlich die Trennung der Geldkaution vom Vermögen der Vermietung. [\[BGB551\]](#) Ob diese Pflicht wirklich erfüllt wurde, ist jedoch eine Tatsachenfrage. Suche neben deinem Einzahlungsbeleg insbesondere vorhandene Anlagebestätigungen und die zugeordnete Kontodokumentation. Frage bei der zuständigen Insolvenzverwaltung konkret nach dem nachgewiesenen Kautionsbestand für dein Mietverhältnis.

Ein Kontoauszug über deine damalige Überweisung beweist zunächst diese Zahlung. Er bestätigt nicht automatisch, dass der Betrag anschließend auf einem geeigneten gesonderten Konto blieb. Umgekehrt wird ein fehlender eigener Kontoauszug nicht ohne Nachfrage zur sicheren Behauptung, es gebe keinen getrennten Bestand.

Warum der Unterschied den weiteren Weg verändert

Nach § 47 InsO ist zu unterscheiden, ob ein Gegenstand aufgrund eines entsprechenden Rechts gar nicht zur Insolvenzmasse gehört. Das ist die Grundlage der Aussonderungsfrage. [\[InsO47\]](#) Der BGH entschied in IX ZR 132/06: Eine geleistete Wohnraummietkaution kann in der Vermieterinsolvenz nur bei tatsächlich getrennter Anlage ausgesondert werden. Unterblieb diese Trennung, blieb im damaligen Fall eine Insolvenzforderung. Die gesetzliche Pflicht zur Trennung allein erzeugte das Aussonderungsrecht nicht nachträglich. [\[BGHIX13206\]](#)

Eine Aussonderung ist zugleich keine automatische Zusage, dass morgen der vollständige Betrag ausgezahlt werden muss. Abrechnung, tatsächlich gesicherte Gegenforderungen und der konkrete Bestand gehören weiterhin zur Prüfung. Verlange eine nachvollziehbare Zuordnung statt einer pauschalen Bestätigung „Kaution vorhanden“.

Die offene Forderung beziffern, ohne Rang und Fälligkeit zu erfinden

Stelle Kautionsvereinbarung, Zahlungsbelege, Mietende, Rückgabe, vorhandene Abrechnung und bereits erhaltene Beträge zusammen. Benenne strittige Abzüge mit dem tatsächlichen Stand. Im fiktiven Fall wurden 1800 Euro gezahlt und 300 Euro vor Eröffnung zurückgezahlt. 1500 Euro sind deshalb zunächst der rechnerisch offene Rest; seine Berechtigung und der passende rechtliche Weg werden dadurch noch nicht entschieden.

§ 38 InsO beschreibt Insolvenzgläubiger anhand eines bei Eröffnung begründeten Vermögensanspruchs. § 87 InsO verweist für die Verfolgung solcher Forderungen auf das Insolvenzverfahren. [\[InsO38,InsO87\]](#) Bei unklarer Einordnung solltest du den Fall zeitnah fachlich vorlegen. Die bloße Behauptung einer getrennten Anlage ersetzt weder ihren Nachweis noch die Klärung einer möglicherweise nötigen Anmeldung.

Den vorgesehenen Anmeldeweg beachten

Die maßgebliche Aufforderung und Frist stehen im Eröffnungsbeschluss; § 28 InsO sieht die Anmeldung beim Insolvenzverwalter vor. [\[InsO28\]](#) § 174 InsO verlangt insbesondere Forderungsgrund und Betrag sowie grundsätzlich Urkundenkopien. Die heutige Norm erlaubt auch die Übermittlung als elektronisches Dokument nach ihren Vorgaben; der konkrete angebotene Übermittlungsweg ist zu beachten. [\[InsO174\]](#) Eine allgemeine Nachricht irgendwohin oder ein Telefonat ist nicht ohne Weiteres eine ordnungsgemäße Anmeldung.

Bewahre die tatsächlich eingereichte Fassung und den Übermittlungsnachweis auf. Eine Anmeldung bestätigt noch keine Anerkennung oder bestimmte Auszahlung. Wenn später eine Antwort zu Bestand, Forderungsprüfung oder Widerspruch kommt, wird genau dieser Vorgang weiterverfolgt. Dein brauchbares Ergebnis ist ein geklärter Anspruchsweg mit belegtem Restbetrag und verfolgtem Verfahrensstand, keine aus dem Artikel abgeleitete Auszahlungsgarantie.

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 / Mietende und Rückgabe

Trag ein, wann das Mietverhältnis endete und wann du die Wohnung zurückgegeben hast.

02 / Gezahlte Kautions

Notiere den gezahlten Betrag, das Zahlungsdatum und wo dein Einzahlungsbeleg liegt.

03 / Bereits zurückerhalten

Halte fest, welche Beträge du schon zurückbekommen hast, mit Datum.

04 / Offener Restbetrag

Rechne gezahlte Kautions minus erhaltene Beträge aus und notiere strittige Abzüge gesondert.

05 / Angaben zum Verfahren

Trag Gericht, Aktenzeichen, Eröffnungsdatum und den im Beschluss genannten Anmeldetermin ein.

06 / Insolvenzverwaltung

Notiere Name und verifizierte Kontaktdaten aus den Verfahrensunterlagen, nicht aus einer fremden Nachricht.

07 / Nachweis getrennter Anlage

Halte fest, welche Belege zum gesondert angelegten Kautionskonto du hast oder angefragt hast.

08 / Anmeldung eingereicht am

Notiere Datum, Übermittlungsweg und wo du die eingereichte Fassung samt Nachweis abgelegt hast.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB551\] BGB § 551](#)

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

[\[InsO47\] InsO §47](#)

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

[\[InsO38\] InsO §38](#)

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

[\[InsO87\] InsO §87](#)

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

[\[InsO28\] InsO §28](#)

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

[\[InsO174\] InsO §174](#)

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

[\[BGHIX13206\] BGH IX ZR 132/06 – Urteil vom 20. Dezember 2007](#)

Bundesgerichtshof. Geltung: Deutschland. 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-P02-0138-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.