

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Streitige Forderung, laufender Mietvertrag: Vor dem Zugriff auf die Geldkaution den Sicherungszweck prüfen

Eine Kautions dient nicht der schnellen Durchsetzung streitiger Ansprüche im laufenden Wohnraummietverhältnis. Prüfe Forderung und Zugriff getrennt.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Mietpartei zahlt wegen eines behaupteten Mangels weniger. Du hältst die Kürzung für unberechtigt und möchtest den fehlenden Betrag aus der vorhandenen Kautions nehmen. Im Vertrag steht sogar, fällige Ansprüche dürften während der Mietzeit daraus gedeckt werden. Vor einem Zugriff müssen die Forderung und die Funktion der Sicherheit getrennt geprüft werden.

Den Streit nicht durch eine Kontobewegung entscheiden

Lege die Forderung mit ihrem tatsächlichen Hintergrund vor: vereinbarter Betrag, Kürzung, gemeldeter Mangel, bisherige Reaktion und vorhandene Belege. Eine nur bestrittene Behauptung wird nicht durch die eigene Abbuchung rechtskräftig festgestellt.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Führe zwei Vorgänge mit gegenseitigem Bezug. Der erste prüft den behaupteten Mangel und die daraus abgeleitete Zahlung. Der zweite betrifft die rechtliche Behandlung der Kautions. So wird eine technische oder rechtliche Einwendung nicht lediglich aus dem Sichtfeld gebucht.

Die Grenze aus dem BGH-Fall verstehen

Der BGH hat im Urteil VIII ZR 234/13 entschieden, dass die Vermietungsseite während des laufenden Wohnraummietverhältnisses die Sicherheit wegen streitiger Forderungen nicht verwerten darf. Im damaligen Fall ging es ebenfalls um eine Mietminderung und eine zusätzliche Klausel zum laufenden Zugriff. Der BGH stellte auf den Treuhandscharakter und Schutz der Kautions ab. [\[BGH\]](#)

Der gesetzliche Rahmen des § 551 verlangt insbesondere die vom Vermögen der vermietenden Seite getrennte Anlage und verbietet benachteiligende Abweichungen. [\[KAUTION\]](#) Ein vorhandener Vertragszusatz ist deshalb nicht automatisch die erforderliche Freigabe für die geplante Auszahlung.

Eine Anspruchsprüfung vorbereiten, die ohne Kautionsverbrauch auskommt

Stelle den aktuellen Sachstand so zusammen, dass die rechtliche Begleitung die Forderung und den passenden weiteren Weg beurteilen kann. Dazu gehört die Einwendung der Mietpartei vollständig. Eine Nachricht wird nicht nur wegen ihrer unbequemen Begründung aus der Unterlagenmappe entfernt.

Bei technischen Fragen wird das konkrete Problem fachlich untersucht. Bei einem reinen Berechnungs- oder Buchungsproblem werden die Belege passend geordnet. Der Artikel bestätigt keine Mietminderung und keine bestimmte Rückstandshöhe. Er trennt die notwendigen Prüfungen von einem unzulässig vorweggenommenen Zugriff.

Fiktiver Fall: Ein Vertragszusatz wirkt zunächst wie eine Abkürzung

Mona findet in ihrem Vertrag eine weit gefasste Kautionsklausel. Sie möchte damit eine bestrittene Monatsdifferenz ausgleichen und anschließend Wiederauffüllung verlangen. Vor der Auszahlung legt sie Klausel, Zahlungsverlauf und Mängelkommunikation vor.

Die rechtliche Prüfung berücksichtigt den laufenden Vertragsstand und den tatsächlich bestrittenen Anspruch. Mona führt die Forderung gesondert weiter, statt sie im Arbeitskonto bereits als durch Kautionszahlung erledigt zu markieren. Der Fall entscheidet keine konkrete Geldforderung und stellt keine Vollstreckungsmaßnahme dar.

Nach einem bereits erfolgten Zugriff den tatsächlichen Stand offenlegen

Falls Geld schon entnommen wurde, gehört dieser Vorgang mit Datum und Belegen in die fachliche Klärung. Im entschiedenen BGH-Fall war die Wiedergutschrift der Kaution Gegenstand des erfolgreichen Anspruchs. [\[BGH\]](#) Die eigene Akte darf deshalb nicht so aussehen, als habe es nie eine Entnahme gegeben.

Der Beitrag behandelt gezielt die streitige Forderung während laufender Wohnraummiete. Er entscheidet nicht sämtliche Fälle unbestrittener Ansprüche und leitet aus dem Urteil keine allgemeine Regel für die Verwertung nach Vertragsende ab. Dein Ergebnis soll eine getrennt geprüfte Forderung bei zutreffend behandelter Sicherheit sein.

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 / Strittige Forderung

Um welchen Betrag und welchen Zeitraum geht es, und wie ist er entstanden?

02 / Gemeldeter Mangel

Was hat die Mietpartei wann gemeldet, und wie hast du bisher reagiert?

03 / Einwand der Mietpartei

Wie begründet die Mietpartei ihre Kürzung? Nachrichten vollständig in die Unterlagen legen.

04 / Kautionsklausel im Vertrag

Wie lautet die Regelung zur Kautionsklausel in deinem Vertrag? Fundstelle notieren.

05 / Anlage der Kautionsklausel

Wo und wie ist die Kautionsklausel angelegt? Konto, Bank und Nachweis eintragen.

06 / Bisherige Entnahme

Wurde schon Geld entnommen? Datum, Betrag und Beleg offen festhalten.

07 / Rechtliche Begleitung

Wer prüft Forderung und Kautionsklausel getrennt? Name, Kontakt und Datum der Übergabe.

08 / Nächster Schritt

Wie wird die Forderung weiter verfolgt, ohne die Kautionsklausel anzutasten? Aufgabe und Termin.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGH] BGH, Urteil VIII ZR 234/13 vom 7. Mai 2014

. Abruf am 17.10.2026.

[KAUTION] BGB § 551 – Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten

. 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-P03-0072-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.