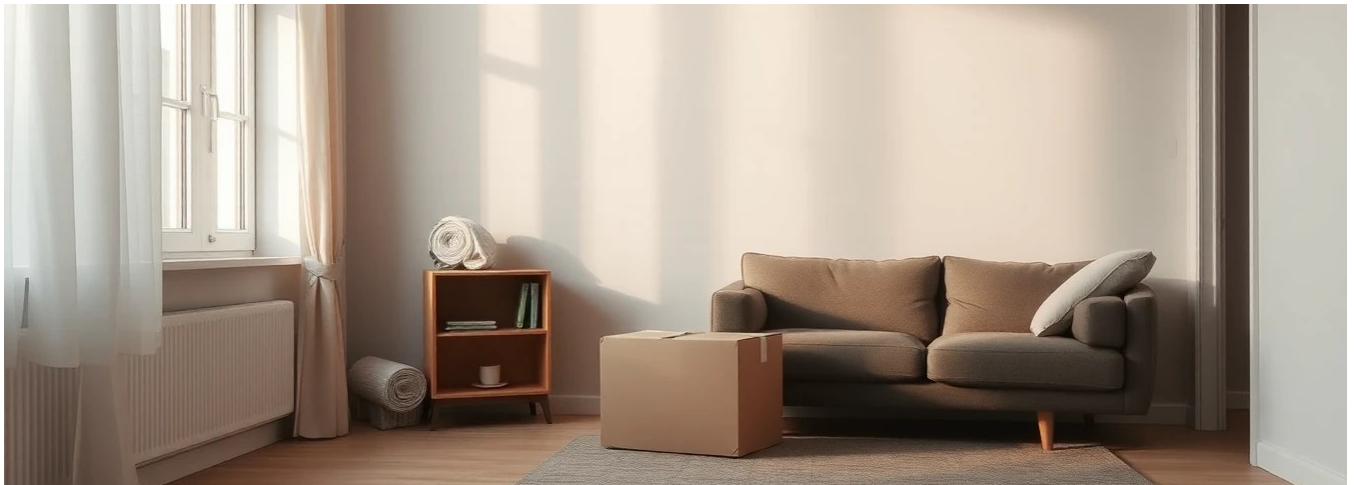


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Geldkaution bleibt aus: Fällige Raten und möglichen Kündigungsgrund getrennt prüfen

Aus der gesamten vereinbarten Kautions wird nicht sofort ein kündigungsrelevanter Rückstand. Fällige Raten, Verzug und spätere Zahlungen müssen einzeln nachvollziehbar bleiben.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die erste Miete ist eingegangen, die vereinbarte Geldkaution fehlt. Eine private Vermieterin betrachtet im fiktiven Fall den gesamten Sicherheitsbetrag als sofort überfällig und möchte unmittelbar kündigen. Vor dieser Entscheidung braucht sie eine andere Rechnung: Welche Teilbeträge sind bereits fällig, was wurde geleistet und liegt hinsichtlich des maßgeblichen Betrags tatsächlich Verzug vor?

Vereinbarung und Ratenrecht zuerst zusammenführen

§ 551 BGB begrenzt die Sicherheit grundsätzlich auf drei Monatsmieten ohne die ausgewiesenen Betriebskosten. Bei einer Geldsumme besteht das Recht auf drei gleiche monatliche Teilzahlungen. Die erste wird zu Mietbeginn, die weiteren mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig. [\[B551\]](#)

Im rein rechnerischen Beispiel beträgt die zugrunde gelegte Monatsmiete ohne Betriebskosten 800 Euro und die wirksam vereinbarte Geldkaution angenommen 2.400 Euro. Drei gleiche Raten ergeben jeweils 800 Euro. Vor Fälligkeit der zweiten und dritten Rate ist der gesamte Betrag deshalb nicht einfach ein bereits fälliger Rückstand. Das Beispiel bestätigt weder eine konkrete Vereinbarung noch einen bestimmten Verzugsbeginn.

Die Vermieterin erstellt für jede Rate eine Zeile mit Fälligkeit und Zahlung. Das Mietkonto bleibt daneben sichtbar. Eine pünktliche Mietzahlung kann nicht dadurch verschwinden, dass in der internen Übersicht alle Zahlungseingänge ungeprüft der Kautions zugerechnet werden. Unklare Zahlungszwecke gibt sie zur Prüfung weiter.

Den gesetzlichen Schwellenbetrag richtig verstehen

§ 569 Absatz 2a beschreibt als wichtigen Grund den Verzug mit einer Sicherheit nach § 551 in Höhe von zwei Monatsmieten; Betriebskosten bleiben bei dieser Berechnung unberücksichtigt. Eine Abhilfefrist oder Abmahnung nach § 543 Absatz 3 Satz 1 verlangt diese Vorschrift nicht. [\[B569\]](#)

Im Beispiel entsprechen zwei der angenommenen Monatsmieten 1.600 Euro. Dieser Rechenwert beantwortet allein noch nicht, ob die Voraussetzungen einer Kündigung erfüllt sind. Es braucht die passenden fälligen Forderungen und deren rechtliche Einordnung. Ein Kontoauszug mit dem Saldo 1.600 Euro kann diesen Sachverhalt unterstützen, aber nicht ersetzen.

Einwendungen und weitere Zahlungen bis zur Entscheidung erfassen

Verzug ist ein eigener Prüfungspunkt. § 286 Absatz 4 schließt ihn aus, solange die Leistung aus einem nicht zu vertretenden Umstand unterbleibt. [\[B286\]](#) Notiere deshalb eine tatsächlich mitgeteilte Erklärung der Mietpartei und übergib sie vollständig. Eine bloße Vermutung über deren Zahlungswillen ist kein gleichwertiger Sachverhalt.

Zahlungen vor und nach einer möglichen Erklärung gehören ebenfalls in den Verlauf. § 569 Absatz 2a verweist entsprechend auf Regeln zur Befriedigung vor Kündigung und zur späteren Unwirksamkeit durch Zahlung. [\[B569, B543\]](#) Daraus wird hier keine pauschale Heilungszusage abgeleitet. Der konkrete Zeitpunkt und die genaue gesetzliche Verweisung müssen im Fall geprüft werden.

Eine prüfbare Entscheidung statt eines automatischen Schreibens

Die Vermieterin gibt Vertrag, Ratenrechnung, Belege und Korrespondenz mit dem aktuellen Stand zur rechtlichen Prüfung. Nach § 569 Absatz 4 ist der wichtige Grund im Kündigungsschreiben anzugeben. [\[B569\]](#) Inhalt und Form der konkreten Erklärung bleiben daher Teil des Auftrags.

Ihr Ergebnis kann auch sein, dass noch keine tragfähige Kündigungsgrundlage vorliegt oder ein anderer Schritt geprüft werden soll. Sie bereitet kein Schreiben allein aus einem Gesamtfehlbetrag vor. Die sorgfältige Rechnung hilft gerade dabei, eine tatsächlich fehlende Sicherheit zu bearbeiten, ohne künftige Raten oder ungeklärte Einwendungen vorzeitig als erledigte Rechtsfragen zu behandeln.

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 / Vereinbarte Kauti

Höhe der Geldkaution laut Vertrag und zugrunde gelegte Monatsmiete ohne Betriebskosten.

02 / Mietbeginn

Ab wann läuft das Mietverhältnis laut Vertrag?

03 / Raten und Fälligkeit

Je Rate eine Zeile: Betrag, Fälligkeit laut deiner Rechnung und tatsächliche Zahlung.

04 / Laufende Mietzahlungen

Mieteingänge getrennt von der Kauti

05 / Unklare Zahlungszwecke

Welche Eingänge lassen sich nicht eindeutig Miete oder Kauti

06 / Erklärung der Mietpartei

Hat die Mietpartei einen Grund für die fehlende Zahlung genannt? Inhalt und Datum.

07 / Rechtliche Prüfung

Wer prüft Ratenrechnung, Belege und mögliche Schritte? Name, Kontakt, Übergabedatum.

08 / Nächster Schritt

Welcher Schritt wurde nach der Prüfung gewählt, und wer erledigt ihn bis wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[B551\] BGB § 551 – Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[B569\] BGB § 569 – Außerordentliche fristlose Kündigung](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[B286\] BGB § 286 – Verzug des Schuldners](#)

. Abruf am 17.10.2026.

[\[B543\] BGB § 543 – Außerordentliche fristlose Kündigung](#)

. 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-P03-0080-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.