Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung **PN 129/25.11.2026**

Wann muss der Vermieter die Mietkaution zurückzahlen?

LG München I, Beschl. 03.03.2026 – 31 T 1172/26

Zum Sachverhalt:

Der Mieter kündigte außerordentlich fristlos und hilfsweise ordentlich und zog aus. Die letzten drei Mieten zahlte er nicht mehr, verklagte jedoch den Vermieter auf Rückzahlung der Kaution, ohne ihn zuvor außergerichtlich zur Rückzahlung aufgefordert zu haben. Nach Zustellung der Klage rechnete der Vermieter seinen Anspruch auf Mietzahlung gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch auf und berief sich im Rechtsstreit darauf, dass die Überlegungsfrist noch gar nicht abgelaufen sei. Darauf erklärte der Mieter den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt, dem sich der Vermieter anschloss. Das Amtsgericht legte dem Vermieter die Kosten des Rechtsstreits auf. Dagegen legte dieser sofortige Beschwerde beim Landgericht München I ein.

Aus den Gründen:

Mit Erfolg! Der Mieter hat zu früh geklagt. Der Anspruch auf Kautionsrückzahlung wird erst fällig, wenn a) eine angemessene Überlegungsfrist abgelaufen ist, und b) der Vermieter keine Ansprüche mehr gegen den Mieter hat, zu deren Sicherung die Kaution dienen soll. Vorliegend war die außerordentliche Kündigung unwirksam und hatte der Mieter also die letzten drei Mieten noch zu bezahlen, sodass der Vermieter noch Gegenansprüche hatte. Die Klage war daher von Anfang an unbegründet. Ohne die Aufrechnung als das den Rechtsstreit erledigendes Ergebnis, wäre die Klage abzuweisen gewesen.

Praxishinweis:

Die Entscheidung trifft zu. Der BGH hat im Jahr 2016 - entgegen der bis dahin herrschenden Meinung - entschieden, dass die Fälligkeit des Rückzahlungsanspruchs nicht nur von der Abrechnungsreife abhängt, sondern zusätzlich noch das Sicherungsbedürfnis des Vermieters weggefallen sein muss. Geht der Mieter davon aus, dass kein Sicherungsbedürfnis des Vermieters mehr besteht, muss er die Rückzahlung vorgerichtlich fordern, will er nicht riskieren, dass seine Klage abgewiesen wird.

Pressekontakt
Prof. Dr. Stephan Kippes
IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13
E-Mail: presse@ivd-sued.net
Website: www.ivd-sued.net

Folgen Sie uns gerne auf Facebook und Instagram