

Erika Muster (Beispiel)
Beispielstraße 1
12345 Musterstadt

Max Muster (Beispiel)
Neue Straße 5
54321 Beispielhausen

Musterstadt, 15.10.2026

Abrechnung über die Mietkaution

Mietobjekt: Beispielstraße 1, 12345 Musterstadt, 2. Obergeschoss links
Wohnraummietverhältnis, Mietbeginn 01.04.2021, Rückgabe der Wohnung am 30.09.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Mietverhältnis über die oben genannte Wohnung endete am 30.09.2026. Sie haben die Wohnung am 30.09.2026 zurückgegeben. Über die Kautionsrechnung rechne ich wie folgt ab.

1. Kautionsrechnung und Zinsen

Sie haben am 01.04.2021 eine Barkautionszahlung von 2.100,00 € geleistet. Sie war auf einem Kautionskonto angelegt (Musterbank (Beispiel), Kautionskonto).

Die Zinsen sind tagesgenau mit diesen Zinssätzen pro Jahr berechnet: 0,09 % ab der Einzahlung, 0,09 % ab 01.01.2022, 0,46 % ab 01.01.2023, 0,74 % ab 01.01.2024, 0,68 % ab 01.01.2025, 0,70 % ab 01.01.2026. Die Zinssätze sind Jahresdurchschnitte, gebildet aus den Monatswerten der Deutschen Bundesbank für Einlagen privater Haushalte mit Kündigungsfrist bis drei Monate (Zeitreihe SUD105, Abruf 20.10.2026). Sie dienen als Näherung für den üblichen Zinssatz bei dreimonatiger Kündigungsfrist (§ 551 Abs. 3 Satz 1 BGB). Den Rechenweg finden Sie in der Anlage. Die Berechnung ist eine Näherung an die übliche Zinsgutschrift einer Bank.

Kautionszahlung (Barkautionszahlung)	2.100,00 €
Zinsen vom 01.04.2021 bis 14.10.2026 (Stichtag 15.10.2026, siehe Anlage)	54,90 €
Kautionsguthaben einschließlich Zinsen	2.154,90 €

Die Zinsen stehen Ihnen zu und erhöhen die Kautionszahlung (§ 551 Abs. 3 Satz 3 und 4 BGB). Sie sind im Guthaben enthalten.

2. Forderungen und Aufrechnung

Ich rechne hiermit mit den folgenden Forderungen aus dem Mietverhältnis gegen Ihren Anspruch auf Rückzahlung der Kautionszahlung einschließlich Zinsen ab.

Nr. 1: Ersatz für nicht zurückgegebenen Schlüssel	85,00 €
Sonstige Forderung vom 30.09.2026	
Summe der Forderungen	85,00 €

Die Belege zu den Forderungen können Sie bei mir einsehen. Auf Wunsch schicke ich Ihnen Kopien.

3. Einbehalt für die noch ausstehende Betriebskostenabrechnung

Die Betriebskosten für den Zeitraum 01.01.2026 bis 30.09.2026 sind noch nicht abgerechnet. Ich behalte deshalb einen Teil der Kautions von 300,00 € ein. Ich rechne über diesen Zeitraum bis spätestens 30.09.2027 ab. Den Teil des Einbehalts, der danach nicht benötigt wird, zahle ich Ihnen unverzüglich nach der Abrechnung aus. Der Einbehalt wird nicht verrechnet. Er wird erst mit der Betriebskostenabrechnung abgerechnet.

4. Ergebnis

Kautionsguthaben einschließlich Zinsen	2.154,90 €
abzüglich verrechneter Forderungen	-85,00 €
abzüglich Einbehalt für die Betriebskostenabrechnung	-300,00 €
Auszahlungsbetrag an Sie	1.769,90 €

Bitte teilen Sie mir Ihre Bankverbindung mit. Nach Eingang überweise ich Ihnen 1.769,90 € zügig.

Über die aufgeführten Forderungen und den Einbehalt hinaus mache ich keine Ansprüche gegen die Kautions geltend.

Die Zinsen sind Kapitalerträge, die Ihnen zufließen und von Ihnen zu versteuern sind. Die Steuerbescheinigung der Bank reiche ich nach, sobald sie mir vorliegt.

Mit freundlichen Grüßen

Erika Muster (Beispiel) (Unterschrift Vermieter)

Anlagen: Berechnung der Zinsen

Anlage: Berechnung der Zinsen auf die Kautions

Kautions: 2.100,00 €, eingezahlt am 01.04.2021. Stichtag: 15.10.2026.

Zinssätze pro Jahr: 0,09 % ab der Einzahlung, 0,09 % ab 01.01.2022, 0,46 % ab 01.01.2023, 0,74 % ab 01.01.2024, 0,68 % ab 01.01.2025, 0,70 % ab 01.01.2026. Herkunft: Jahresdurchschnitte, gebildet aus den Monatswerten der Deutschen Bundesbank für Einlagen privater Haushalte mit Kündigungsfrist bis drei Monate (Zeitreihe SUD105, Abruf 20.10.2026). Sie dienen als Näherung für den üblichen Zinssatz bei dreimonatiger Kündigungsfrist (§ 551 Abs. 3 Satz 1 BGB).

Methode: Zinsen für jeden Kalendertag vom Tag der Einzahlung bis zum Tag vor dem Stichtag, geteilt durch die Tage des jeweiligen Kalenderjahres (365, im Schaltjahr 366). Die Zinsen eines Jahres werden zum 31.12. kaufmännisch auf den Cent gerundet und dem Kapital zugeschlagen. Sie werden ab dem 1.1. mitverzinst (jährliche Gutschrift mit Zinseszins). Die Zinsen des letzten, angebrochenen Jahres werden zum Stichtag gerundet.

Jahr	Zinstage	Verzinstester Betrag und Zinssatz	Zinsen
2021	01.04.2021 bis 31.12.2021 275 von 365 Tagen	2.100,00 € zu 0,09 %	1,42 €, gutgeschrieben 31.12.2021
2022	01.01.2022 bis 31.12.2022 365 von 365 Tagen	2.101,42 € zu 0,09 %	1,89 €, gutgeschrieben 31.12.2022
2023	01.01.2023 bis 31.12.2023 365 von 365 Tagen	2.103,31 € zu 0,46 %	9,68 €, gutgeschrieben 31.12.2023
2024	01.01.2024 bis 31.12.2024 366 von 366 Tagen	2.112,99 € zu 0,74 %	15,64 €, gutgeschrieben 31.12.2024
2025	01.01.2025 bis 31.12.2025 365 von 365 Tagen	2.128,63 € zu 0,68 %	14,47 €, gutgeschrieben 31.12.2025
2026	01.01.2026 bis 14.10.2026 287 von 365 Tagen	2.143,10 € zu 0,70 %	11,80 €, gutgeschrieben 15.10.2026

Zinsen insgesamt: 54,90 €. Kautionsguthaben einschließlich Zinsen: 2.154,90 €.

Diese Berechnung ist eine Näherung. Die tatsächliche Zinsabrechnung einer Bank kann wegen anderer Zinstage, Gutschriftstermine oder Rundung abweichen.

Checkliste vor dem Versand

Dieses Blatt ist nur für Sie. Schicken Sie es nicht an den Mieter. Das Werkzeug hat die Abrechnung aus Ihren Angaben erstellt. Es prüft weder Ihren Mietvertrag noch, ob die Forderungen bestehen. Gehen Sie diese Punkte vor dem Versand durch.

☐ **1. Ist der Zugang beim Mieter nachweisbar?**

Das Schreiben wird erst mit dem Zugang beim Mieter wirksam (§ 130 Abs. 1 BGB). Mit dem Zugang der Abrechnung wird auch die Rückzahlung fällig (BGH, Urteil vom 24.07.2019, VIII ZR 141/17). Wählen Sie eine Versandart, mit der Sie den Zugang belegen können, zum Beispiel Einwurf-Einschreiben oder Übergabe mit Zeugen, und notieren Sie das Datum.

☐ **2. Sind alle Mieter angesprochen?**

Richten Sie das Schreiben an alle Mieter, die im Mietvertrag stehen, an ihre aktuelle Anschrift.

☐ **3. Stimmen die Forderungen und sind sie beziffert?**

Das Werkzeug prüft nicht, ob die Forderungen bestehen oder verjährt sind. Das entscheiden Sie. Jede Forderung braucht einen bestimmten Betrag und einen erkennbaren Grund (BGH, VIII ZR 141/17). Ersatzansprüche wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Wohnung verjähren in sechs Monaten ab Rückgabe (§ 548 Abs. 1 BGB). Bestreitet der Mieter eine Forderung und klagt er auf Rückzahlung, müssen Sie die Forderung darlegen und beweisen.

☐ **4. Haben Sie den Vorbehalt bewusst gewählt?**

Wer abrechnet, ohne sich weitere Ansprüche vorzubehalten, bringt nach dem BGH zum Ausdruck, dass er die Kautions nur für die aufgeführten Forderungen verwenden will (VIII ZR 141/17). Im Schreiben steht: Keine weiteren Ansprüche gegen die Kautions.

☐ **5. Passt der Einbehalt für die Betriebskosten?**

Der BGH erlaubt, einen angemessenen Teil der Kautions bis zum Ablauf der Abrechnungsfrist einzubehalten, wenn eine Nachforderung zu erwarten ist (Urteil vom 18.01.2006, VIII ZR 71/05). Eine feste Höhe nennt er nicht. Die Abrechnung muss spätestens zwölf Monate nach dem Ende des Abrechnungszeitraums zugehen (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB). Zahlen Sie den nicht benötigten Rest danach aus.

☐ **6. Zinsen und Steuer**

Die Zinsen stehen dem Mieter zu (§ 551 Abs. 3 BGB). Er versteuert sie. Auf wen die Bank die Steuerbescheinigung ausstellt, hängt davon ab, was sie weiß: Kennt sie den Mieter als Treugeber, lautet sie auf den Mieter. Kennt sie nur das Treuhandverhältnis, lautet sie auf den Vermieter mit dem Vermerk „Treuhandkonto“. In beiden Fällen geben Sie die Bescheinigung an den Mieter weiter (BMF-Schreiben vom 16.05.2025, Rn. 17 bis 19). Das Werkzeug berechnet keine Steuern und zieht keine Steuern ab.

☐ **7. Liegen Belege bei?**

Eine Abrechnung ist eine geordnete Zusammenstellung, Belege sind beizufügen, soweit das üblich ist (§ 259 Abs. 1 BGB). Legen Sie Kopien bei oder bieten Sie die Einsicht an.

☐ **8. Gibt es eine feste Frist?**

Nein, es gibt keine feste gesetzliche Frist. Der Vermieter darf sich nach dem Mietende eine angemessene Zeit nehmen, um zu entscheiden, ob und wie er die Kautions verwendet. Wie lang die ist, hängt vom Einzelfall ab und kann auch mehr als sechs Monate betragen (BGH, VIII ZR 71/05). Mit dem Zugang der Abrechnung beim Mieter wird der Auszahlungsanspruch fällig. Überweisen Sie deshalb zügig. Rechtsstand dieses Schreibens: 20.10.2026. Bei Zweifeln wenden Sie sich an einen Rechtsanwalt oder einen Haus- und Grundbesitzerverein.