Kaution einbehalten

DEMO-001 | Wohnraummiete | Stand: 25.09.2026 | Sachverhaltsfassung 1.0

Fiktiver Demonstrationsfall. Alle Personen, Beträge, Daten und Belege sind erfunden.

Beteiligte: Lea Beispiel (Mieterin) / Vermieter Beispiel GmbH. Wohnung W-17 in Musterstadt, Deutschland. [A1, S. 1]

Ziel der Mieterin: Einbehaltene 1.800 Euro zurückerhalten; vorrangig eine außergerichtliche Lösung. Eine vorläufige Reserve von 300 Euro wäre für sie besprechbar, ohne endgültigen Verzicht. [U1, S. 1]

Sachverhalt in sechs Sätzen

Das Mietverhältnis endete laut Vertragsauszug am 31.08.2026; die Kaution betrug 2.400 Euro. [A1, S. 1] Im beidseitig unterzeichneten Rückgabeprotokoll stehen „besenrein“ und eine kleine Schramme am Türrahmen des Wohnzimmers. [A2, S. 1] Der Vermieter rechnete 1.200 Euro Malerarbeiten, 300 Euro Reinigung und 300 Euro Betriebskostenreserve ab. [A3, S. 1] Eine Teilrückzahlung von 600 Euro ist im Kontoauszug dokumentiert. [A4, S. 1] Die Malerrechnung nennt das Streichen von Wänden, nicht die Reparatur des Türrahmens. [A5, S. 1] Der Vermieter bietet weitere 900 Euro gegen umfassende Erledigung an. [A6, S. 1]

Beträge auf einen Blick

Position	Betrag	Beleg
Kaution laut Abrechnung	2.400,00 EUR	A3
Bereits zurückgezahlt	600,00 EUR	A4
Noch einbehalten: 1.200 + 300 + 300	1.800,00 EUR	A3
Zusätzlich angebotener Vergleichsbetrag	900,00 EUR	A6

Entscheidende offene Punkte

Die Aussage der Mieterin „mängelfrei“ passt nicht vollständig zum Protokoll. Ob die Schramme die abgerechneten Malerarbeiten erklärt, ist offen. Der vollständige Mietvertrag, eine Reinigungsrechnung und die Betriebskostenabrechnung fehlen. [A1/A2/A3/A5/U1, jeweils S. 1]

Termin / Verfahrensstand: Annahme des Vermieterangebots bis 30.09.2026 verlangt. Das ist die Angebotsfrist aus A6, keine hier berechnete gesetzliche Frist. Kein gerichtliches Schreiben eingereicht; gesetzliche Fristen noch nicht anwaltlich geprüft.

Gewünschter Auftrag: Einbehalte und Vergleichsangebot prüfen; Kosten eines weiteren Vorgehens vorab nennen. Zunächst Beratung, noch kein Auftrag für ein Schreiben oder eine Klage. [U1, S. 1]

Status: Nutzerbestätigung noch offen · anwaltliche Bewertung noch offen · noch kein Mandat angenommen.

Chronologie & Prüffragen

DEMO-001 | Quellenkürzel verweisen auf die anschließenden fiktiven Modellbelege.

Datum	Ereignis / Inhalt	Quelle	Einordnung
01.09.2023	Vertragsbeginn; Kaution 2.400 Euro; Vertragsende 31.08.2026.	A1, S. 1	Nur Vertragsauszug, nicht alle Klauseln.
31.08.2026	Rückgabe: besenrein, kleine Schramme am Türrahmen vermerkt.	A2, S. 1	Protokollinhalt; Umfang und Ursache nicht abschließend belegt.
05.09.2026	Malerrechnung über 1.200 Euro für Wände in zwei Zimmern.	A5, S. 1	Belegt Rechnung, nicht Verantwortlichkeit oder Zahlung.
07.09.2026	Vermieter erklärt drei Einbehalte und 600 Euro Erstattung.	A3, S. 1	Position des Vermieters, nicht festgestellte Berechtigung.
10.09.2026	600 Euro Gutschrift mit Verwendungszweck Kautionsrückzahlung.	A4, S. 1	Zahlung im Modell-Kontoauszug dokumentiert.
22.09.2026	Weitere 900 Euro gegen Erledigung aller gegenseitigen Ansprüche angeboten.	A6, S. 1	Angebotsfrist 30.09.; keine Annahme dokumentiert.
25.09.2026	Mieterin schildert Ziel, Erinnerung und gewünschten Beratungsumfang.	U1, S. 1	Nutzerangaben; noch nicht bestätigt oder extern belegt.

Anlagenverzeichnis

A1 Vertragsauszug · A2 Rückgabeprotokoll · A3 Abrechnungs-E-Mail · A4 Kontoauszug · A5 Malerrechnung · A6 Vergleichsangebot. U1 ist eine separate Nutzerangabe, kein unabhängiger Beleg. Alle Modellbelege haben eine Quellseite.

Vier konkrete Fragen für das Anwaltsgespräch

1. Berechtigung: Welche der 1.800 Euro können nach Prüfung des vollständigen Vertrags, des Protokolls und der Belege zurückverlangt werden?

2. Beleglücken: Welche Bedeutung haben die Abweichung Türrahmen/Wände, die fehlende Reinigungsrechnung und die noch offene Betriebskostenabrechnung?

3. Vergleich: Welche Ansprüche und Gegenansprüche würden durch die Erledigungsklausel betroffen? Ist das Angebot aus Sicht der Mieterin sinnvoll?

4. Nächster Schritt: Welche Fristen sind zu beachten, welcher nächste Schritt ist angemessen und welche Kosten entstehen dafür?

Gezielte Rückfragen an die Mieterin

War die protokollierte Schramme bereits beim Einzug vorhanden? Gibt es Einzugs-/Auszugsfotos oder Zeugen? Bitte alle Vertragsseiten und eventuell vorhandene Reinigungsbelege ergänzen. Ist nach dem 22.09. weitere Post eingegangen?

Bearbeitungsprinzip: Tatsachenquelle, Behauptung und offene Frage bleiben getrennt. Eine dokumentierte Forderung ist noch kein nachgewiesener Anspruch.

Mietvertrag: vorliegender Auszug

Vertragsdatum 01.09.2023 | Modellbeleg, Quellseite 1

Frei erfundener Modelltext zur Veranschaulichung der Fallaufbereitung. Kein echtes Dokument und kein Nachweis eines realen Geschehens.

Beteiligte und Mietobjekt

Mieterin: Lea Beispiel. Vermieter: Vermieter Beispiel GmbH. Mietobjekt: Wohnung W-17, Musterstadt, Deutschland.

Laufzeit

Beginn des Mietverhältnisses: 01.09.2023. Im bereitgestellten Auszug ist als Ende der 31.08.2026 vermerkt. Die Wirksamkeit oder Rechtsgrundlage der Beendigung wird hier nicht bewertet.

Kaution

Vereinbarte Sicherheitsleistung: 2.400,00 Euro.

Umfang des vorliegenden Auszugs

Weitere Vertragsseiten liegen in diesem Demonstrationsfall nicht vor. Eine Klausel zu Schönheitsreparaturen ist im Auszug nicht enthalten. Daraus folgt keine Aussage darüber, ob der vollständige Vertrag eine solche Klausel enthält.

FIKTIVER BELEG | A2

Wohnungsrückgabeprotokoll

Datum 31.08.2026 | Modellbeleg, Quellseite 1

Frei erfundener Modelltext zur Veranschaulichung der Fallaufbereitung. Kein echtes Dokument und kein Nachweis eines realen Geschehens.

Objekt und Beteiligte

Wohnung W-17. Anwesend: Lea Beispiel und eine Vertreterin der Vermieter Beispiel GmbH.

Zustand bei Rückgabe

Wohnung besenrein. Kleine Schramme am Türrahmen des Wohnzimmers. Keine weiteren Feststellungen in diesem Protokoll.

Schlüssel

Alle ausgegebenen Wohnungsschlüssel zurückgegeben.

Unterzeichnung im Modellfall

Für die Demonstration wird ein von beiden Seiten unterzeichnetes Protokoll angenommen. Es werden keine realen Unterschriften nachgebildet.

E-Mail: Kautionsabrechnung

Datum 07.09.2026 | Modellbeleg, Quellseite 1

Frei erfundener Modelltext zur Veranschaulichung der Fallaufbereitung. Kein echtes Dokument und kein Nachweis eines realen Geschehens.

Absender / Empfänger

Vermieter Beispiel GmbH an Lea Beispiel. Betreff: Kautionsabrechnung Wohnung W-17.

Mitteilung des Vermieters

Von der Kaution in Höhe von 2.400,00 Euro behalten wir 1.200,00 Euro für Malerarbeiten, 300,00 Euro für Reinigung und vorläufig 300,00 Euro für die noch ausstehende Betriebskostenabrechnung 2026 ein. Den Restbetrag von 600,00 Euro werden wir überweisen.

Begründung

Die Wohnung musste nach Ihrem Auszug gereinigt und teilweise neu gestrichen werden. Die Malerrechnung ist beigefügt.

Anlagen / Datenlage

Malerrechnung A5 liegt vor. Eine Reinigungsrechnung und eine Betriebskostenabrechnung wurden im Modellfall nicht übermittelt.

Kontoauszug: Gutschrift

Buchungsdatum 10.09.2026 | Modellbeleg, Quellseite 1

Frei erfundener Modelltext zur Veranschaulichung der Fallaufbereitung. Kein echtes Dokument und kein Nachweis eines realen Geschehens.

Kontoinhaberin

Lea Beispiel. Keine realen Konto- oder Bankdaten.

Buchung

Gutschrift: 600,00 Euro. Absender: Vermieter Beispiel GmbH. Verwendungszweck: Teilrückzahlung Kaution W-17.

Aussageumfang

Dieser fiktive Auszug dokumentiert allein die dargestellte Gutschrift. Andere Kontobewegungen sind nicht Gegenstand des Modellbelegs.

Malerrechnung

Rechnungsdatum 05.09.2026 | Modellbeleg, Quellseite 1

Frei erfundener Modelltext zur Veranschaulichung der Fallaufbereitung. Kein echtes Dokument und kein Nachweis eines realen Geschehens.

Rechnungssteller / Empfänger

Malerbetrieb Beispiel an Vermieter Beispiel GmbH. Objekt: Wohnung W-17.

Leistungsbeschreibung

Abdecken und Streichen der Wandflächen in Wohnzimmer und Schlafzimmer. Ausführung am 03. und 04.09.2026.

Rechnungsbetrag

Bruttobetrag insgesamt: 1.200,00 Euro.

Nicht im Beleg enthalten

Keine gesonderte Position zum Türrahmen. Keine Fotos oder Feststellungen zur Verursachung. Kein Zahlungsnachweis. Die Rechnung belegt nicht von sich aus eine Kostentragungspflicht der Mieterin.

E-Mail: Vergleichsangebot

Datum 22.09.2026 | Modellbeleg, Quellseite 1

Frei erfundener Modelltext zur Veranschaulichung der Fallaufbereitung. Kein echtes Dokument und kein Nachweis eines realen Geschehens.

Absender / Empfänger

Vermieter Beispiel GmbH an Lea Beispiel. Betreff: Abschließende Einigung zur Wohnung W-17.

Angebotstext

Wir bieten Ihnen ohne Anerkennung einer Rechtspflicht eine weitere Zahlung von 900,00 Euro an. Mit Annahme dieses Angebots und Zahlung sollen sämtliche gegenseitigen Ansprüche aus dem Mietverhältnis einschließlich der Kaution und der Betriebskostenabrechnung erledigt sein.

Termin im Schreiben

Bitte teilen Sie uns bis zum 30.09.2026 mit, ob Sie das Angebot annehmen.

Stand der Unterlagen

Eine Annahmeerklärung liegt im Demonstrationsfall nicht vor. Ein Zugangstag dieser E-Mail wird nicht gesondert behauptet.

Nutzerangaben zur Vorbereitung

Erfasst am 25.09.2026 | Modelltext, Quellseite 1

Frei erfundener Modelltext zur Veranschaulichung der Fallaufbereitung. Kein echtes Dokument und kein Nachweis eines realen Geschehens.

Freie Schilderung

Ich habe die Wohnung sauber und meiner Erinnerung nach mängelfrei zurückgegeben. Jetzt behält der Vermieter 1.800 Euro ein. Die 600 Euro Rückzahlung habe ich erhalten. Die Schramme am Türrahmen müsste ich noch einmal anhand meiner Fotos prüfen. Ich finde das nicht fair und möchte mein Geld zurück.

Ziel und Verhandlungsspielraum

Ich möchte möglichst alle 1.800 Euro zurück und eine außergerichtliche Lösung. Über eine vorläufige Reserve von 300 Euro für eine spätere Betriebskostenabrechnung kann man sprechen. Auf diese 300 Euro möchte ich aber nicht endgültig verzichten.

Gewünschter Auftrag

Zunächst möchte ich eine Beratung zur Abrechnung und zum Angebot. Bitte vor weiteren Schritten die Kosten nennen. Ich erteile noch keinen Auftrag für ein Anwaltsschreiben oder eine Klage.

Verfahrensstand laut Nutzerin

Mir liegt bisher kein gerichtliches Schreiben vor. Rechtsschutzversicherung habe ich nach eigener Angabe nicht.

Offene Bestätigung

Die Zusammenfassung des Systems wurde im Demonstrationsfall noch nicht von der Nutzerin bestätigt. Erinnerungen und Angaben sind nicht mit unabhängigen Nachweisen gleichzusetzen.