

MIETRECHT

Mietkaution als neue Vermögensanlage?

| Bei Abschluss eines Mietvertrags verlangt der Vermieter regelmäßig eine Kautionsleistung, um die Erfüllung der dem Mieter obliegenden Pflichten zu sichern. Nach § 551 Abs. 3 BGB muss er eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anlegen. Die Vertragsparteien können aber auch eine andere Anlageform vereinbaren. Das AG Köln hat jetzt über einen besonderen Fall entschieden, in dem die Mietkaution in Aktien angelegt wurde – mit einem bemerkenswerten Ergebnis für den Mieter. |

Sachverhalt

Die Beklagte vermietete im Jahr 1960 an die Klägerin eine Wohnung. Nach der Vereinbarung im Mietvertrag musste die Klägerin 800 DM als Kautionsleistung leisten. Die Vermieterin war berechtigt, die Sicherheit ganz oder teilweise in Aktien anzulegen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses sollten die Aktien entweder an die Klägerin herausgegeben werden oder – gegen Zahlung von 800 DM an die Mieter – im Eigentum der Beklagten verbleiben. Die Klägerin zahlte dementsprechend bei Mietbeginn die 800 DM und die Beklagte legte den Betrag mit einer Stückzahl von 409 Aktien an. Aufgrund von Kapitalerhöhungen wuchs die Anzahl der Aktien während der Mietzeit auf 832 Stück Aktien an. Mit Schreiben vom 4.4.18 kündigte die Klägerin den Mietvertrag und forderte die Beklagte auf, die 832 Aktien herauszugeben, die mittlerweile einen Wert von 115.648,00 EUR hatten. Die Beklagte verweigerte die Herausgabe und zahlte stattdessen an die Klägerin dem von D-Mark in EUR umgerechneten Betrag in Höhe von 409,03 EUR.

Entscheidungsgründe

Das AG sieht sich ganz nah bei der Mieterin und hat ihr den Anspruch auf Herausgabe der 832 Aktien zugesprochen (19.7.22, 203 C 199/21, Abruf-Nr. 233120).

■ Leitsätze: AG Köln 19.7.22, 203 C 199/21

1. Wird eine Mietsicherheit vereinbarungsgemäß in Fondsanteilen oder Aktien angelegt, ist der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, die Wertpapiere an den Mieter herauszugeben.
2. Eine anderweitige Vereinbarung, die die Erträge aus der Mietsicherheit dem Mieter vorenthält, ist nach § 551 Abs. 4 BGB unwirksam.
(Abruf-Nr. 233120)

Der Anspruch sei aufgrund der Sicherungsabrede begründet. Darin sei vereinbart worden, dass die Aktien nach Beendigung des Mietverhältnisses an die Mieter herauszugeben seien.



ENTSCHEIDUNG
AG Köln

Unerwartete,
exorbitante Wertstei-
gerung der Kautions-



IHR PLUS IM NETZ
fmp.iww.de
Abruf-Nr. 233120

Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus der im Mietvertrag vereinbarten Ersetzungsbefugnis für die Vermieter. Zwar sei dort vereinbart worden, dass die Vermieter durch Zahlung von 800 DM an die Mieter den Herausgabeanspruch ersetzen könnten. Diese Regelung verstoße aber gegen § 551 Abs. 3 S. 3, Abs. 4 BGB. Danach stünden die Erträge aus der Mietsicherheit unabhängig von der Anlageform dem Mieter zu. Bei dieser Form der Anlage gehörten auch etwaige Kursgewinne zu den Erträgen. Von dieser Vorschrift abweichende Vereinbarungen seien nach § 551 Abs. 4 BGB unwirksam. Das gelte auch für die hier vereinbarte Ersetzungsbefugnis. Dadurch werde nämlich dem Vermieter das Recht eingeräumt, einen Teil der Erträge, nämlich den der Kursgewinne, für sich in Anspruch zu nehmen. Daher stünden der Klägerin die Herausgabe der Aktien im Wert von 115.648 EUR zu.

Kursgewinne gehören zu den Erträgen

Relevanz für die Praxis

In diesem Zusammenhang stellen sich immer wieder praktische Fragen zur Abwicklung und Inanspruchnahme der Kautions. Hier wesentliche Hinweise:

CHECKLISTE / Für welche Ansprüche dient die Mietkaution?

Die Mietkaution soll dem Vermieter eine Sicherheit bieten, falls der Mieter seine Verpflichtungen nicht erfüllt. Dabei sind folgende Fallkonstellationen denkbar:

- **Beschädigung der Wohnung:** Die Kautions betrifft den Fall, dass die Wohnung beschädigt wurde und nicht im angemieteten Zustand zurückgegeben wird. Die Kautions kann dann dazu verwendet werden, Schäden zu kompensieren.
- **Mietzahlungsrückstand:** Der Vermieter kann während der Mietzeit entstandene Mietzahlungsrückstände ebenfalls mit der Kautions verrechnen.
- **Mangelhafte Schönheitsreparaturen:** In den meisten Mietverträgen wird vereinbart, dass der Mieter anfallende Schönheitsreparaturen übernehmen muss. Wurden diese nicht vertragsgemäß ausgeführt, kann der Vermieter eine entsprechende Entschädigung verlangen.
- **Verzögerte Wohnungsrückgabe:** Nach § 546a BGB kann der Vermieter, falls der Mieter die Mietsache verspätet zurückgibt, eine Entschädigung für die Dauer der Vorenthaltung verlangen.
- **Nebenkostennachzahlungen:** Für den Fall, dass nach der Nebenkostenabrechnung noch Nachzahlungen zu leisten sind, kann der Vermieter zumindest ein Teil der Kautions auch nach Beendigung des Mietverhältnisses einbehalten.

Kompensation für Schäden

Nicht vertragsgemäße Schönheitsreparaturen

Bevor der Vermieter die Kautions zurückzahlt, sollte er prüfen, ob die Sicherheit noch benötigt wird oder verwertet werden darf. Hat der Vermieter gegen den Mieter die o. g. Forderungen aus dem Mietvertrag, kann er die Kautions verwerthen, also mit der Forderung des Mieters auf Rückzahlung der Kautions aufrechnen.

Wird die Kautions noch benötigt?

Beachten Sie | Die Kautionsdarlehen dürfen nur mit Ansprüchen verrechnet werden, die aus dem eigenen Mietverhältnis resultieren (BGH 11.7.12, VIII ZR 36/12). Es ist z. B. nicht zulässig, die Mietkaution mit einer Forderung aus einem früheren Mietverhältnis zu verrechnen, die z. B. durch den Vorvermieter an den jetzigen Vermieter abgetreten wurde.

Innerhalb welcher Frist muss der Vermieter abrechnen?

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter eine Abrechnung zu erstellen und ggf. die Mietkaution zu erstatten. Dabei ist dem Vermieter nach Vertragsbeendigung eine angemessene Abrechnungsfrist einzuräumen. Erst nach Fristablauf und Abrechnung wird der Anspruch auf Erstattung der Kautionsdarlehen fällig.

Dabei handelt es sich nicht um eine starre Frist. In der Regel wird aber ein Zeitraum von drei bis sechs Monaten als angemessen und ausreichend erachtet. Dabei darf auch eine streitige Forderung in die Abrechnung eingestellt werden. Denn die Mietsicherheit hat nach dem Ende des Mietverhältnisses nicht nur Sicherungsfunktion, sondern dient auch der Verwertung (BGH 24.7.19, VIII ZR 141/17).

Längere Frist bei Betriebskostenabrechnungen

Über den regelmäßigen Abrechnungszeitraum von drei bis sechs Monaten hinaus kann der Vermieter aber einen Teil der Mietkaution zurückbehalten, wenn künftige Forderungen aus einer Betriebskostenabrechnung zu erwarten sind (BGH 18.1.06, VIII ZR 71/05).

MERKE | Das dürfte aktuell insbesondere vor dem Hintergrund der extrem gestiegenen Energiekosten von Bedeutung sein.

Kein „Abwohnen“ der Mietkaution

Die Mietkaution soll den Vermieter während der Mietzeit sichern. Daher kann und soll der Mieter während der Mietzeit nicht über die Mietsicherheit verfügen.

Der Rückzahlungsanspruch des Mieters wird daher erst nach Beendigung des Mietvertrags fällig. Somit kann der Mieter nicht mit einer eigenen Forderung, die er gegen den Vermieter hat, gegen die Mietkautionsforderung aufrechnen.

MERKE | Insbesondere darf der Mieter die Mietkaution nicht „abwohnen“, also seine Mietzahlungen z. B. drei Monate vor Vertragsbeendigung einstellen und den Vermieter auf die Mietkaution verweisen (OLG Frankfurt a.M. 3.3.04, 2 W 10/04; AG München 5.4.16, 432 C 1707/16).

Abrechnungspflicht

Welche Frist ist angemessen?

Aktuelle Relevanz

Fälligkeit des Rückzahlungsanspruchs