

## Mietkaution: „Hans im Glück!“

(ho) **Wie macht man aus 400 € 115.000 €?** Sie denken an Lotterien, riskante Anlagengeschäfte oder an Glücksspieleinsätze? Falsch gedacht.

Das geht auch mit einer Mietkaution:

Mieter M vereinbart bei Beginn des Mietverhältnisses im Jahre 1960 mit Vermieterin V, die Mietsicherheit in Höhe von damals 800 DM in eigenen Aktien des Vermietungsunternehmens anzulegen. Die Kursgewinne der Aktie entwickelten sich im Verlauf des Mietverhältnisses gewaltig. Der Vertrag wurde im Jahre 2018 beendet, der Mieter verlangte die Kautions heraus. Aus kautionsweise gezahlten 400 € sind dabei nach dem Kurs der vereinbarten Aktienanlage satte 115.648,00 € geworden. Die Vermieterin zahlte nur den auf Euro umgerechneten ursprünglich angelegten Kautionsbetrag in Höhe von 409,03 € aus. Der kündigende Sohn der verstorbenen Mieterin verlangt Auskunft über die Kursgewinne sowie Herausgabe des heutigen Aktienwertes.

Das AG Köln gibt dem Klageanspruch statt und verurteilt zur Zahlung des vollen Aktienwertes (Urteil vom 19.7.2022 - 203 C 199/21, WuM 2023, 18 mit Anmerkung von Börstinghaus). Der Anspruch ergebe sich aus der **vertraglichen Sicherungsabrede**, mit der die Kautions vereinbart worden sei. Danach stehe der Tochter als Erbin der Mieterin - ihrer Mutter - ein Anspruch auf Herausgabe der Mietsicherheit in Form des vereinbarten Aktienpaketes zu. Die formularvertraglich vereinbarte Ersetzungsbefugnis zugunsten der Vermieterin, eventuelle Kursgewinne der Aktien für sich verwenden zu dürfen, verstoße gegen § 551 Abs. 3 Satz 3, Abs. 4 BGB. Danach sind Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters von gesetzlichen Vorgaben zur Kautions abweichen, unwirksam. Der Auszahlungsanspruch umfasse daher neben etwaigen Dividenden auch sämtliche Kursgewinne während der Vertragslaufzeit. Entscheidend sei immer die aktuelle valutierende Höhe des Kautionswertes in seiner Eigenschaft als Fremdgeld für den Vermieter.

### **Ergänzend ist anzumerken:**

Nach dem Gesetz (§ 551 BGB) können Kautions nicht nur als **Barkautions** oder als **Sparbuch mit gesetzlicher Kündigungsfrist** angelegt werden.

Zulässig sind auch andere Anlageformen, so zum Beispiel langfristige Anlagen

- auf einem Sparbuch,
- eine Anlage auf einem Festgeldkonto oder
- eine Anlage in Fondsanteilen oder Aktien.

**Sind die Anlagen spekulativ, so trifft den Mieter keine**

**Nachschusspflicht.** Denn er hat seine Kautions in der geschuldeten Höhe ja einmal geleistet. Das bedeutet zum Beispiel, dass der Mieter bei fallenden Aktienkursen das Depot nicht auffüllen muss. Spiegelbildlich dazu muss der Vermieter bei steigenden Kursen während des laufenden Mietverhältnisses auch nichts auszahlen; anders aber im Falle eines Kursgewinnes dann, wenn das Mietverhältnis beendet ist.

Bei dem immer noch „schwächelnden“ EZB-Zins nach langjähriger 0-Zinsphase verzeichnet die Praxis eine Neigung von Banken und Sparkassen zur Anlage von Mietkautionen in der klassischen Form eines Sparbuches „gegen Null“ tendierend. Dies befeuerte bislang den Trend, Mietsicherheiten auch einmal unkonventionell anzulegen. Bei der augenblicklichen Marktlage mit drohender Rezession dürfte sich dieser Trend wieder abkühlen.

**Lesetipp:**

**Broschüre „Kautions - Vereinbarung und Abwicklung von Mietsicherheiten in der Wohnungs- und Geschäftsraummiets“,**

2. Aufl. 2018, 103 Seiten DIN A5 gebunden, ISBN 978-3-939787-95-2, Preis 11,95 €, zuzüglich [Versandkosten](#) bei Einzelbestellung, zu beziehen über [Haus und Grund Niedersachsen](#), E-Mail: [info@haus-und-grund-nds.de](mailto:info@haus-und-grund-nds.de); Fax: 0511/97329732.