

»» Mietrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0211]

Formularmäßig vereinbarter Ausschluss der Verzinsung des Kautionsguthabens im Altmietvertrag von 1966

Folgende Formularvertragsklausel im Altmietvertrag aus der Zeit vor dem 1.1.1983 ist im frei finanzierten Wohnungsbau wirksam:

„Der Mieter erklärt sich bereit, einen Baukostenzuschuss in Höhe von DM 2.000,00 [...] und eine Mietkaution in Höhe von DM 500,00 [...] bei Vertragsabschluss zu zahlen. Beide Beträge sind unverzinslich [...].“

BGH,
Beschluss vom 21.08.2018, VIII ZR 92/17

Der Fall:

Die Mieterin schloss mit den Rechtsvorgängern des jetzigen Vermieters am 1.4.1966 einen Mietvertrag über eine Wohnung. Unter § 29 („Sonstige Vereinbarungen“) ist maschinenschriftlich in den ansonsten vorgedruckten Vertragstext eingesetzt:

„Der Mieter erklärt sich bereit, einen Baukostenzuschuss in Höhe von DM 2.000,00 [...] und eine Mietkaution in Höhe von DM 500,00 [...] bei Vertragsabschluss zu zahlen. Beide Beträge sind unverzinslich [...].“

Nach Beendigung des Mietverhältnisses im Jahr 2015 verlangte die Mieterin unter anderem die Rückzahlung des Kautionsguthabens sowie - mit 670,02 Euro errechnete - Zinsen aus dem geleisteten Kautionsbetrag.

Das Problem:

Hält der formularmäßige Ausschluss der Verzinsung eines Kautionsguthabens in einem im Jahr 1966 geschlossenen

Wohnraummietvertrag der Inhaltskontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen - dazu gehört auch der Formularmietvertrag - am Prüfungsmaßstab des seit dem 1.1.2003 (gemäß Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB) auch bei Altmietverträgen maßgeblichen § 307 BGB stand?

Die Entscheidung des BGH:

Ein formularmäßig vereinbarter Ausschluss der Verzinsung des Kautionsguthabens im Altmietvertrag von 1966 hält einer Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB stand.

Die Klausel stellt keine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar, weil der Vermieter zu dieser Zeit zu einer Verzinsung der Kaution (noch) nicht verpflichtet war.

Der Gesetzgeber hat die Verzinslichkeit der Mietkaution erst im Jahr 1980 angeordnet, und auch dies zunächst nur für den Teilbereich des sozialen Wohnungsbaus (§ 9 Abs. 5 WoBindG in der Fassung vom 20.2.1980, BGBl. I S. 159). Für nicht preisgebundenen Wohnraum wurde erstmals durch das Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20.12.1982 (BGBl. I S. 1912) eine Verzinsungspflicht für Mietkautionen in das BGB eingefügt, die am 1.1.1983 in Kraft trat (§ 550b Abs. 2 BGB aF).

Zwar erlegt § 551 Abs. 3 Satz 1 BGB (in der Fassung vom 19.6.2001, BGBl. I S. 1149) dem Vermieter die Pflicht auf, die Kaution des Mieters verzinslich anzulegen, und es stehen die Zinsen aus der Kaution gemäß § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB dem Mieter zu; eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist gemäß § 551 Abs. 4 BGB unwirksam. Diese jüngeren

Regelungen kommen hier aber nicht zur Geltung.

Obgleich § 551 BGB ab 1.9.2001 grundsätzlich auch auf zu diesem Zeitpunkt bereits bestehende Mietverhältnisse anzuwenden ist (BGH, Urteil vom 30.6.2004 - VIII ZR 243/03, NJW 2004, 3045 unter II 1 a), gilt dies nach der Übergangsvorschrift des Art. 229 § 3 Abs. 8 EGBGB nicht, wenn die Verzinsung der Kaution vor dem 1.1.1983 durch Vertrag ausgeschlossen worden ist. Damit bleiben Vereinbarungen, durch die eine Verzinsungspflicht vor diesem Zeitpunkt wirksam ausgeschlossen worden ist, wirksam (so BT-Drucks. 14/4553, S. 77).

Praxis-Tipp:

Die für den Mieter unverzinsliche Kaution im Altmietvertrag hat für den Mieter derzeit ihren „Schrecken“ verloren. Das Zinsniveau war in den 70er-Jahren – dort hatten das Sparbuch und der Pfandbrief noch Konjunktur - allerdings deutlich höher.

Zumindest sollte sich der Vermieter Altmietverträge unter diesen Aspekt der fehlenden Verzinslichkeit der Mietkaution gut ansehen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht