Mietkaution: Sind formularmäßige Zinsausschlussklauseln in Wohnraum-Altverträgen wirksam?

Ein formularvertraglicher Ausschluss der Pflicht des Wohnraum-Vermieters zur Verzinsung der Mietkaution ist auch in Altverträgen (Vertragsschluss vor dem 1.1.1983) unwirksam.

LG Düsseldorf, U. v. 28.11.2012 – 23 S 34/12 – rechtskräftig – info-m.de

Der Fall: V1 und M schließen 1975 einen Wohnraummietvertrag. Unter „Sonstige Vereinbarungen" findet sich folgender handschriftliche Passus:

> *„Der Mieter hinterlegt beim Vermieter eine Kaution in Höhe von 1.500,- DM. Die Kautionszinsen sind Bestandteil der Miete."*

2011 verkauft V1 das Objekt an V2. Die Kaution wird mit Zustimmung des M auf V2 übertragen, jedoch ohne Zinsen. V1 beruft sich auf die handschriftliche Vereinbarung, wonach die Zinsen Bestandteil der Miete geworden und somit nicht weiterzuleiten seien. Dies habe er bei seinen Mietverträgen immer so gehandhabt. M klagt auf Auszahlung der Zinsen an V2.

> **§ 551 BGB** Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten
>
> (3) Der Vermieter hat ihm eine als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. […]. In beiden Fällen […] stehen die Erträge dem Mieter zu. […]
>
> (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.
>
> **Artikel 229 § 3 EGBGB**
>
> (8) § 551 Abs. 3 Satz 1 BGB ist nicht anzuwenden, wenn die Verzinsung vor dem 1.1.1983 durch Vertrag ausgeschlossen worden ist.

Hintergrund: In seit dem 1.1.1983 abgeschlossenen Wohnraum-Mietverträgen scheitert ein (auch individual-)vertraglicher Zinsausschluss ohne Weiteres an der zwingenden gesetzlichen Regelung in § 551 Abs. 3 BGB bzw. § 550b BGB a.F. Ein wirksamer vertraglicher Ausschluss in Altverträgen bleibt hingegen gemäß Art. 229 § 3 Abs. 8 EGBGB bzw. Art. 4 Nr. 2 des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen (Übergangsvorschrift zu § 550b BGB a.F.) auch für die Zeit nach Inkrafttreten der Neuregelungen wirksam, vgl. BGH, 11.3.2009 – VIII ZR 194/08 – Info M 2009, 268 (Walburg). Streitig ist indes, ob ein (gemäß Überleitungsrecht fortwirkender) Ausschluss der Verzinsungspflicht in Altverträgen auch formularmäßig möglich war:

- nein: LG Lübeck, 22.7.2010 – 14 S 59/10 – ZMR 2011, 42; LG Frankfurt, 20.8.1986 – 2/17 S 41/86 – WuM 1986, 336; LG München I, 21.2.1989 – 32 S 19636/88 – WuM 1989, 236; Schmidt-Futter (Blank), § 551 Rdn. 6 ff. m.w.N.
- ja: LG Frankfurt, 22.12.1987 – 2/11 S 314/87 – WuM 1988, 307; Lammel, Wohnraummietrecht, 3. Aufl. 2007, § 551 Rdn. 4 und 88.
- undifferenziert: Der BGH hielt in seiner Entscheidung vom 11.3.2009 (a.a.O. Rdn. 10) einen Zinsausschluss in einem Wohnraum-Altvertrag ohne Erörterungen oder Feststellungen dazu für wirksam, ob der Ausschluss formular- oder Individualvertraglich vereinbart wurde.

Die Entscheidung: Das LG Düsseldorf gibt M Recht. V1 habe die Kaution zu verzinsen und inklusive Zinsen an V2 auszuzahlen. Die vereinbarte Klausel benachteilige den Mieter unangemessen und verstoße somit gegen § 307 BGB, der gemäß Art. 229 § 5 Satz 2 EGBGB auch auf Altverträge Anwendung finde. Die Klausel sei ungeachtet ihrer handschriftlichen Einfügung eine allgemeine Geschäftsbedingung des V1, da dieser eine vergleichbare Regelung in alle seine Mietverträge aufgenommen habe. Die unangemessene Benachteiligung ergebe sich daraus, dass die Mietkaution nur eine Sicherheit, nicht aber zusätzliche Einkünfte für den Vermieter bezwecke (Hinweis u.a. auf LG Lübeck, a.a.O.; Schmidt-Futterer (Blank), a.a.O.). Zudem habe der Mieter wegen der fortschreitenden Geldentwertung ein berechtigtes Interesse daran, dass das Kautionsguthaben durch Zinsgutschrift stetig anwächst. Etwas anderes folge auch nicht daraus, dass Zinsen hier nicht generell ausgeschlossen, sondern „Bestandteil der Miete" sein sollten. Denn dies ändere nichts daran, dass ein Anwachsen des Kautionsguthabens verhindert werde. Ein konkreter Einfluss auf die tatsächliche Miethöhe sei nicht ersichtlich.

Kommentar Ergebnis und Begründung: Der Entscheidung ist zuzustimmen. Soweit Art. 229 § 3 Abs. 8 EGBGB formuliert, dass die Verzinsung „durch Vertrag" ausgeschlossen werden konnte, folgt daraus nicht, dass entsprechende Formularklauseln in Altverträgen ohne Weiteres wirksam sind, so aber wohl Lammel, a.a.O. Vielmehr müssen sich Zinsausschluss-Vereinbarungen für ihre Wirksamkeit wie jede andere Vertragsbestimmung auch an §§ 305 ff. BGB messen lassen. Soweit der insofern undifferenzierten Entscheidung des BGH vom 11.3.2009 (a.a.O.) etwas anderes zu entnehmen sein sollte, handelt es sich jedenfalls um eine Bemerkung, der nicht zu folgen ist.

Kommentar Gewerbemiete: In der Gewerbemiete wird eine Verzinsungspflicht aus ergänzender Vertragsauslegung hergeleitet, wenn vertragliche Vereinbarungen dazu fehlen. Die Wirksamkeit formularvertraglicher Ausschlüsse wird überwiegend großzügiger gesehen als in der Wohnraummiete, vgl. etwa LG Aurich, 21.12.2012 – 2 O 493/12 – Info M 2013, 130 (Seldeneck) m.w.N. Dafür spricht zum einen das größere Gewicht des Interesses an einer erleichterten Abwicklung im geschäftlichen Verkehr und zum anderen die Tatsache, dass der Gesetzgeber eine zwingende gesetzliche Regelung im Gewerbemietrecht bis heute nicht für notwendig erachtet hat.

RAin FAMuW Nicola Kreutzer
Kreutzer & Kreuzau, Düsseldorf
www.immobilienrechtler.de

© Bundesanzeiger Verlag