



Kurzinformation

Negativzinsen auf Mietsicherheiten

Regelmäßig wird bei Begründung eines Mietverhältnisses vom Vermieter verlangt, eine sog. Mietsicherheit (auch: Mietkaution) zu stellen. Aus § 551 Abs. 1 BGB folgt, dass die Höhe der Mietsicherheit grds. auf das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete begrenzt ist. Der Vermieter ist gem. § 551 Abs. 3 Satz 1 BGB verpflichtet, eine Mietsicherheit, die in Form der Zahlung einer Geldsumme gestellt wird, zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Zum Nachteil des Mieters hiervon abweichende Vereinbarungen sind gem. § 551 Abs. 4 BGB unzulässig,

vgl. § 551 Abs. 1, Abs. 3 Satz 1, Abs. 4 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1724) geändert worden ist, abrufbar unter: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/_551.html (letzter Abruf: 03.12.2019).

Die Frage, welcher Zinssatz als üblich i.S.v § 551 Abs. 3 Satz 1 BGB anzusehen ist, bestimmt sich nach dem Zeitpunkt der Anlage. Eine Pflicht, zum bestmöglichen Zins anzulegen, erwächst für den Vermieter nach herrschender Literaturansicht aber nicht,

vgl. Palandt/*Weidenkaff*, 78. Auflage 2019, § 551 Rn. 12,13;
MüKoBGB/*Bieber*, 7. Aufl. 2016, § 551 Rn. 20.

Solange der Negativzins auf die für Mietsicherheiten typischerweise verwendeten Finanzprodukte wie Bankkonten oder Sparbücher nicht marktüblich ist, kommt ein negativ verzinstes Anlageprodukt nach derzeitigem Meinungsstand in der Literatur nicht in Betracht. Die Anlagepflicht ist eine aus dem Mietverhältnis erwachsende Nebenpflicht, die der Mieter ggf. auch einklagen kann. Wählt der Vermieter entgegen seiner Anlagepflicht aus § 551 Abs. 3 Satz 1 BGB ein Finanzprodukt mit Negativzins, so geht dies demnach nicht zulasten des Mieters. Vielmehr kann sich u.U. eine Schadensersatzpflicht des Vermieters bzgl. des erlittenen Zinsverlustes ergeben, wobei der Mieter die Beweislast für die Höhe des Zinssatzes trägt,

vgl. Blank/*Börstinghaus/Blank*, 5. Aufl. 2017, BGB § 551 Rn. 76;
BeckOK BGB/*Wiederhold*, 52. Ed. v. 1.11.2019, § 551 Rn. 39.

Die Mietsicherheit wäre daher nach dem derzeitigen Meinungsstand in der einschlägigen Literatur bei Ende des Mietverhältnisses vollumfänglich, also nicht in einem um den Negativzins reduzierten Umfang, zurück zugewähren. Eine Nachschusspflicht des Mieters dahingehend, dass er bei Verringerung der Mietsicherheit Nachzahlungen in Höhe des Differenzbetrages leisten muss, ließe sich vor diesem Hintergrund gegenwärtig wohl nicht begründen.

Zu beachten ist allerdings, dass Vermieter und Mieter sich gem. § 551 Abs. 3 Satz 2 BGB hiervon abweichend vertraglich auf eine bestimmte Anlageform einigen können. Die Regelung soll den Vertragsparteien ermöglichen, am Finanzmarkt höhere Erträge zu erzielen, als nach § 551 Abs. 3 Satz 1 BGB möglich wäre. Tritt in diesen Konstellationen der erwartete Gewinn nicht ein, so kann der Mieter keine Mindestverzinsung vom Vermieter verlangen. Kommt es gar zu einem Vermögensverlust hinsichtlich der geleisteten Sicherheit, so kann weder der Mieter noch der Vermieter einen Ausgleich hierfür von der jeweils anderen Partei verlangen,

vgl. BT-Drs. 14/4553, S. 48, abrufbar unter: <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/14/045/1404553.pdf> (letzter Abruf: 04.12.2019).

* * *