› EXPERTENTIPP

Rechtsanwalt

Falk Ostmann

Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Kaution

Jeder wird es im Laufe seines Lebens bereits mit der Zahlung einer Kaution zu tun gehabt haben - ob als Vermieter oder Mieter. Die Hinterlegung einer solchen Mietkaution ist grundsätzlich nicht gesetzlich vorgeschrieben, kann jedoch im Mietvertrag vereinbart werden und muss sich dann an die Regelungen des § 551 BGB halten. Bei der Zahlung von einer Kaution gilt: Sie darf nicht mehr als drei Nettomieten übersteigen, darf in drei monatlichen Raten gezahlt werden und ist mit Beginn des Mietvertrags fällig. Der Vermieter ist dann dazu verpflichtet, die hinterlegte Kaution getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Anlaufende Zinsen gehören immer dem Mieter. Abweichendes kann zwar vereinbart werden, darf einen Mieter jedoch nicht benachteiligen.

Unlängst musste das AG Köln (Urteil vom 19.07.2022 - Az.: 203 C 199/21) in einer Mietsache entscheiden, bei der die Mieter ursprünglich eine Kaution in Höhe von 800 DM zahlten und die Vermieterin den Betrag wie abgesprochen in Aktien anlegte. Allerdings wurde ebenfalls vereinbart, dass die Vermieterin die Wahl habe, ob sie bei Beendigung des Mietverhältnisses die Kaution, oder den Aktienertrag zurückzahle. Eine solche Regelung widersprach denen des § 551 BGB und die Vermieterin musste den Aktienwert von rund 100.000,00 EUR auszahlen.

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Falk Ostmann
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

› **Dingeldein Rechtsanwälte**
Bickenbach
Tel. (06257) 86950
www.dingeldein.de