

GELDANLAGE

Sind Minuszinsen auf dem Mietkautionenkonto zulässig?

Mit der Kautionsleistung vertrauen Mieter ihrem Vermieter oft auf Jahre viel Geld an. Das müssen Eigentümer eigentlich verzinslich anlegen. Was aber gilt, wenn es dafür Minuszinsen gibt?

VON MONIKA HILLEMACHER

Für den Spargroschen gibt es so gut wie keine Zinsen mehr. Nicht wenige Geldinstitute verlangen von ihren Kunden inzwischen sogar Minuszinsen. Das wirkt sich auch auf Kautionskonten aus. Wie gehen Mieter und Vermieter damit um?

Ein Überblick über die wichtigsten Fragen und die dazugehörigen Antworten:

■ Welche Vorgaben gelten bei der Anlage von Mietkautionen?

Vermieter sind verpflichtet, die Sicherheitsleistung ihrer Wohnungsmieter auf ein Konto einzuzahlen. Das müssen sie getrennt von ihrem eigenen Vermögen zugunsten der Mieter anlegen.

„Diese haben dem Bundesgerichtshof zufolge Anspruch darauf, dass ihnen die getrennte Geldanlage nachgewiesen wird“, sagt Jutta Hartmann vom Deutschen Mieterbund (DMB) in Berlin.

Üblicherweise werden auf dem Konto beziehungsweise dem Sparbuch drei Monatskaltmieten aufbewahrt. Mehr dürfen Vermieter nicht verlangen. Sie erhalten das Geld meistens in bar.

■ Warum muss die Kautionsleistung verzinst werden?

Der Grund findet sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). So schreibt Paragraph 551 Absatz 3 BGB vor, dass die Verzinsung dem sogenannten Spareckzins entsprechen muss. Diesen legt die Bundesbank für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist fest. Aktuell ist der Wert mit 0,09 Prozent gerade noch positiv.

Verzichten Vermieter auf das Anlegen der Kautionsleistung, haben Mieter Anspruch auf Schadenersatz. Der richtet sich nach der Höhe des Zinsbetrags, der auf dem Sparbuch angefallen wäre.

■ Was passiert, wenn der Zinssatz unter null rutscht?

Erträge stehen dem Mieter zu. „Sie werden der Kautionsleistung zugeschlagen, erhöhen diese und werden bei Beendigung des Mietverhältnisses mit zurückgezahlt“, sagt Hartmann. Das setzte bisher immer die Annahme von Zinssätzen mit einem vorangestellten Pluszeichen voraus.

Als Folge der Mini-Zinspolitik bringen Spareinlagen inzwischen so gut wie nichts mehr ein. Künftig ist nicht ausgeschlossen, dass der Eckzins ins Negative dreht. Schon jetzt fordern manche Banken Minuszinsen.

In beiden Fällen wird das Geld auf dem Kautionskonto nicht mehr, sondern weniger. Bei Auszug bekommen Mieter dann einen geringeren Betrag zurück, als sie bei Einzug in die Wohnung an Sicherheit hinterlegten.

Das müssen sie akzeptieren.



Beim Einzug hinterlegen Mieter in der Regel eine Kautionsleistung. Die muss vom Vermieter sicher angelegt werden.

Foto: Christin Klose/dpa

„Wenn ihnen Erträge zustehen, dann ist dieser Grundsatz genauso gut auf Negativzinsen anwendbar“, erläutert Rechtsanwältin Beate Heilmann, Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein. Eigentümer bräuchten den Verlust nicht zu ersetzen: „Sie können nichts dafür, dass der Betrag schrumpft.“

Ihrerseits dürften Vermieter aber nicht verlangen, dass Mieter die Lücke auffüllen. „Es wurden einmal drei Nettomieten geleistet. Mehr darf nicht gefordert werden“, erläutert die Anwältin. Der

Wissenschaftliche Dienst des Bundestags kommt in einer Studie ebenfalls zu dem Schluss, dass keine Nachschusspflicht besteht.

■ Dürfen Vermieter bei Neuverträgen von sich aus das Geld zu Minuszinsen anlegen?

Solange es noch Zinsen auf Bankkonten und Sparbücher für Mietsicherheiten zu holen gibt, sind diese zu nutzen. Packt der Vermieter das ihm zu treuen Händen überlassene Geld trotzdem in negativ verzinsten Finanzprodukten, haftet er für Verluste. „Er wäre verpflichtet, ihn auszugleichen“,

sagt Heilmann. Darüber hinaus drohen Schadenersatzzahlungen in Höhe der dem Mieter entgangenen Zinsen.

■ Einige Banken verlangen Verwahrentgelt. Wer zahlt?

Anstelle von Negativzinsen kasieren Geldinstitute eine Gebühr dafür, dass Kunden bei ihnen Beträge wie Kautionsleistungen parken. Dieses Verwahrentgelt wird vom Konto des Hauseigentümers abgebucht. Er darf die Kosten weder an den Mieter durchreichen, noch von dessen Sicherheitsleistung abziehen.

Die Gebühr bleibt deswegen beim Vermieter hängen. „weil die Pflicht zum Anlegen der Kautionsleistung in den Bereich der Verwaltung fällt“, erklärt der Geschäftsführer des Eigentümerverbands Haus & Grund Württemberg, Ottmar H. Wernicke. Die Gebühr sei von der Steuer absetzbar.

■ Gibt es Alternativen zu

Sparbuch oder Kautionskonto?

Bitcoins, Fonds, Aktien: Theoretisch können die drei Kaltmieten anders investiert werden als auf einem Sparbuch oder Konto. „Andere Anlageformen sind dann möglich, wenn beide Seiten mitmachen“, sagt Wernicke. Die Alternativen müssen Vermieter und Mieter schriftlich miteinander vereinbaren.

Aus der Einigung folgt, dass das Risiko des Investments geteilt wird. Wenn Aktienkurse oder Fondsentwicklungen auf Talfahrt gehen, muss sich der Vermieter genauso mit einer niedrigeren Kautionssumme abfinden wie der Mieter mit einer geringeren Rückzahlung. „Keiner hat Anspruch auf Verlustausgleich“, betont Beate Heilmann. Sie rät, die ausgesuchten Wertpapiere oder Internetwährungen konkret zu benennen, um Streit vorzubeugen.

Eine gängige Alternative zur Barkautionsleistung, die bei 90 Prozent der Vermietungen genommen wird, ist die Kautionsbürgschaft. Diese Variante bieten Banken und Versicherungen Mietern gegen Gebühr an. Bei Bürgschaften besteht kein Risiko, dass Minuszinsen an der Sicherheitsleistung knabbern.