

## Zum Thema: Verzinsungsausschluss der Kautions bei Altverträgen



*RAIN Ariane  
Schlegel  
Rechtsabteilung  
HAUS + GRUND  
MÜNCHEN*

In einem Wohnraummietvertrag aus dem Jahre 1966 war im vordruckten Vertragstext bestimmt, dass die vom Mieter geleistete Kautions unverzinslich ist.

**Frau Schilling aus Ismaning möchte wissen, ob Ihr Mieter die Kautions bei Beendigung des Mietverhältnisses die Kautions mit Zins und Zinseszins zurückverlangen kann?**

**Antwort:** Für Mietverhältnisse, die nach dem 01.01.1983 abgeschlossen wurden ist die Verzinsungspflicht der Kautions unabdingbar. Das bedeutet ein vertraglich vereinbarter Verzinsungsausschluss wäre wegen Verstoßes gegen § 551 Abs. 4 BGB unwirksam.

Anders ist die Rechtslage bei Mietverhältnissen, die vor dem 01.01.1983 abgeschlossen wurden. In diesem Fall besteht eine Verzinsungspflicht nur dann, wenn dies im Mietvertrag entweder ausdrücklich vereinbart war oder über die Verzinsung keine Regelung getroffen wurde.

Wurde die Verzinsung dagegen vor dem 01.01.1983 durch Vertrag ausdrücklich ausgeschlossen, muss die Kautions nicht verzinst werden, auch nicht für die Zeit nach dem 01.01.1983. Dies gilt nach dem Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 21.08.2018 Az.: VIII Z R92/17 unabhängig davon, ob der Verzinsungsausschluss individuell vereinbart oder formularvertraglich vereinbart wurde. In diesem Fall stellt nämlich auch der formularmäßige Ausschluss der Kautionsverzinsung keine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar, weil der Vermieter zu dieser Zeit zu einer Verzinsung der Kautions noch nicht verpflichtet war.

Der Mieter von Frau Schilling hat daher keinen Anspruch auf Kautionsrückzahlung mit Zins und Zinseszins, da im Wohnraummietvertrag aus dem Jahr 1966 ausdrücklich vereinbart war, dass die vom Mieter geleistete Kautions unverzinslich ist.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen. Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.**

**Infos unter: Haus + Grund München  
Sonnenstraße 13 III, 80331 München  
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66  
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

