

14. September 2022

AG Köln: Mietern steht Auszahlung aller Erträge aus Mietkaution zu

Wenn aus 800 DM hinterlegter Mietsicherheit 115.000 € in Aktien werden, muss die Vermieterin die Erträge aus der Anlage herausgeben. So entschied das Amtsgericht Köln im Juli dieses Jahres (Az.: 203 C 199/21). In dem betreffenden Fall hatten die Eltern der Klägerin im Jahr 1960 für eine Mietswohnung eine sogenannte Mietsicherheit in Höhe von 800 Mark bei einer Wohnungsgesellschaft aus Köln hinterlegt. Der Mietvertrag sah vor, dass die Vermieterin das Geld in Aktien anlegen dürfe. Laut der enthaltenen Wahlklausel stand es der Wohnungsgesellschaft frei, nach Beendigung des Mietvertrags entweder die Aktien herauszugeben oder stattdessen den Nominalbetrag von 800 DM auszuzahlen.

2005 fand ein Wohnungswechsel der Eltern statt. Die neue Wohnung gehörte ebenfalls der Wohnungsgesellschaft. Die geleistete Mietsicherheit aus dem bisherigen Vertrag wurde in eine Kautions in Höhe von nun 409 Euro übertragen. Ab dem Zeitpunkt zahlte die Wohnungsgesellschaft zudem jährlich Geldbeträge entsprechend der Dividenden aus den Aktien aus, die mit der Miete verrechnet wurden. Von 2005 bis 2017 entsprach das ca. 6.000 Euro brutto.

2018 wurde der Mietvertrag schließlich beendet. Entsprechend der Wahlklausel im ursprünglichen Mietvertrag zahlte die Wohnungsgesellschaft der Tochter als Erbin die Kautions von 409 Euro zurück. Diese verlangte stattdessen die Herausgabe der Aktien, deren Kurswert im Dezember 2021 bei 115.000 Euro lag. Die Wohnungsgesellschaft berief sich auf das im ersten Mietvertrag vereinbarte Wahlrecht und lehnte die Herausgabe der Aktien ab. Daraufhin erhob die Tochter Klage vor dem Amtsgericht Köln.

Amtsgericht Köln: Wahlrecht ist unwirksam

In seinem Urteil vom 19.07.2022 kam das Gericht zu dem Schluss, dass das im alten Mietvertrag vorgesehene Wahlrecht der Wohnungsgesellschaft unwirksam sei. Laut Paragraf 551 des Bürgerlichen Gesetzbuches stünden Erträge aus der Mietsicherheit dem Mieter zu – und zwar unabhängig von der gewählten Anlageform. Im vorliegenden Fall beinhalte dies eben nicht nur die Dividenden, sondern auch die Kursgewinne. Anders lautende Vereinbarungen seien laut dem AG Köln unwirksam. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Die Wohnungsgesellschaft kann dementsprechend noch in Berufung gehen.

Wird ein Mietverhältnis beendet, muss der Vermieter – sofern keine Ansprüche gegenüber dem Mieter z.B. wegen Schäden am Mietobjekt oder offener Mietzahlungen bestehen – den Kautionsbetrag einschließlich der zwischenzeitlich angefallenen Zinsen und Zinseszinsen zurückzahlen. In unserer Kanzlei stehen wir Ihnen als Mieter zur Seite, wenn Ihr Vermieter die Zahlung verweigern sollte. Lassen Sie sich dazu einfach im Rahmen eines kostenlosen Erstgesprächs von uns beraten.

[Guido Lenné](#)

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.

Rechtsanwalt Lenné ist auch Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

Wir helfen Ihnen gerne! [Kontaktieren](#) Sie uns. Oder vereinbaren Sie [hier online einen Termin](#) für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- [Facebook](#)
- [Twitter](#)
- [WhatsApp](#)
- [E-mail](#)

[Zurück](#)