



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

FÜNF MONATSMIETEN KAUTION IN EINEM GESCHÄFTSRAUMMIETVERTRAG ZULÄSSIG

21.10.2009 Fachinformation

Das OLG Düsseldorf hat per Beschluss vom 28. Mai 2009 entschieden, dass eine formularmäßige Kautionsvereinbarung in Höhe von fünf Monatsmieten in einem Geschäftsraummietvertrag grundsätzlich unbedenklich sei. Im zu entscheidenden Fall hatten die Parteien in einem Geschäftsraummietvertrag eine Kautionshöhe von fünf Monatsmieten, also von insgesamt 16.500 Euro vereinbart. Der beklagte Geschäftsraummieter war der Auffassung, dass diese Vereinbarung sittenwidrig sei. Dies hat das Gericht verneint. Anders als im Wohnraummietrecht, nach dem die Höhe der Kautionshöhe gemäß § 551 Abs. 1 BGB auf das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten begrenzt ist, unterliege die Mietsicherheit bei der Geschäftsraummietsicherung der freien Dispositionsbefugnis der Parteien. Grenzen ergäben sich lediglich aus Treu und Glauben und der Sittenwidrigkeit. Bereits das OLG Frankfurt hatte im Jahre 2004 die Höhe von sechs Monatsmieten für unbedenklich gehalten. 2006 hielt das OLG Brandenburg eine Kautionshöhe des siebenfachen Wertes der Monatsmiete noch für zulässig. Das OLG Düsseldorf orientierte sich daran und hielt die verlangten fünf Nettomonatsmieten insbesondere im Hinblick darauf, dass der Vertrag dem Beklagten das Recht auf zweimalige Verlängerung der Mietzeit um jeweils ein Jahr einräumte, für unbedenklich. Eine unangemessene Benachteiligung und einen Fall der Sittenwidrigkeit konnte das Gericht nicht erkennen. Die Urteilsgründe können bei Bedarf im Bereich Recht abgefordert werden.

<https://bbu.de/beitraege/fuenf-monatsmieten-kaution-einem-geschaeftsraummietvertrag-zulaessig>