Goldkaution

Eine Information der moovnao GmbH



GOLDKAUTION FÜR GEWERBEVERMIETER

Mietkaution in physischem *Gold.*

Das Goldkaution-Konzept im Überblick. Wie es funktioniert, wie Sie als Vermieter abgesichert sind und was im Schadensfall passiert.

In Kürze

Konzept: Goldkaution, die Mietkaution in physischem Gold (moovnao GmbH)

Depotpartner: SOLIT Management GmbH, Wiesbaden

Lagerort: Zürcher Freilager AG, Embrach (Schweiz), versichert zum Wiederbeschaffungswert

Treuhand: TRESTA Treuhandgesellschaft mbH, Stade

DAS GOLDKAUTION-KONZEPT

Eine Mietkaution, die nicht im Sparbuch verstaubt.

Goldkaution ist die Idee, eine Mietsicherheit nicht in Bargeld auf einem Sparbuch zu hinterlegen, sondern in physischen Edelmetallbarren. Diese werden zollfrei in einem Hochsicherheitstresor in der Schweiz eingelagert und an Sie als Vermieter verpfändet. Im Schadensfall greifen Sie darauf zu, sonst bleibt der Bestand unangetastet bis zum Ende des Mietverhältnisses.

Wie der Mieter Eigentum erwirbt

Mit Eingang der Einzahlung werden zum nächstmöglichen Handelstag Edelmetallbarren am Markt zum LBMA-Fixingpreis erworben. Der Mieter erhält ein Miteigentum nach Bruchteilen am Sammelbestand, gewichtet auf vier Stellen hinter dem Komma. Es handelt sich um echtes physisches Edelmetall, nicht um Zertifikate, ETCs oder synthetische Konstrukte.

Im Falle einer Insolvenz des Verwahrers gilt für den Mieter ein Aussonderungsrecht nach § 47 InsO. Das Edelmetall fällt also nicht in eine fremde Insolvenzmasse. Damit ist auch die Sicherheit für Sie als Pfandgläubiger geschützt.

Die Partner hinter Goldkaution

Damit das Konzept rechtlich sauber und sicherheitstechnisch belastbar ist, arbeitet Goldkaution mit drei getrennten Partnern zusammen. Jeder von ihnen hat eine klar abgegrenzte Rolle, was Interessenkonflikte verhindert.

DEPOTPARTNER

SOLIT

SOLIT Management GmbH, Wiesbaden. Verwahrer des Edelmetalldepots, kauft die Barren bei den Prägestätten ein und führt das Konto des Mieters.

TREUHANDPARTNER

TRESTA

TRESTA Treuhandgesellschaft mbH, Stade. Übernimmt die Mittelverwendungskontrolle und veranlasst quartalsweise eine körperliche Inventur durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

LAGERPARTNER

Zürcher Freilager

Zürcher Freilager AG, Embrach. Hochsicherheits-Zollfreilager in der Schweiz, im Eigentum der AXA Leben AG, Winterthur. Hier liegen die Barren physisch.

WIE DAS EDELMETALL GESCHÜTZT IST

Sechs Augen, ein Tresor, ein Wirtschaftsprüfer.

Die physische Sicherheit der Barren ist organisatorisch und versicherungsseitig auf mehreren Ebenen abgesichert. Hier sind die wichtigsten Punkte, sortiert nach Relevanz für Sie als Pfandgläubiger:

Tresorzugang nur im Sechs-Augen-Prinzip

Zugang zum Lagerraum haben nur jeweils ein Vertreter des Depotpartners, der Treuhand und der Zürcher Freilager AG gemeinsam. Keine dieser Parteien hat allein Zugriff.

Vierteljährliche Inventur durch Wirtschaftsprüfer

Einmal pro Quartal beauftragt die Treuhand eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit einer körperlichen Bestandsaufnahme aller eingelagerten Barren. Der Bericht wird im geschützten Kundenbereich für jeden Depotinhaber einsehbar gemacht.

Versicherung zum Wiederbeschaffungswert

Der Edelmetallbestand ist zum Wiederbeschaffungswert gegen Einbruch, Diebstahl, Raub, Feuer und Unterschlagung durch Mitarbeiter versichert.

Verwahrung außerhalb des Bankensystems

Das Schweizer Zollfreilager ist keine Bank, sondern eine zoll- und mehrwertsteuerneutrale Lagerzone. Damit greifen weder Bank-Insolvenzrisiken noch eventuelle politische Eingriffe in das Bankensystem auf den Bestand durch.

Aussonderungsrecht bei Insolvenz des Verwahrers

Sollte der Depotpartner (SOLIT Management GmbH) selbst insolvent werden, fällt das Edelmetall nicht in dessen Insolvenzmasse. Das ist in den Verwahr-Vertragsbedingungen § 11 Absatz 4 ausdrücklich geregelt und entspricht der gesetzlichen Lage nach § 47 InsO.

IHRE SICHERUNG ALS VERMIETER

Vom Depot zur belastbaren Sicherheit.

Damit das Goldkaution-Depot Ihre Mietforderungen tatsächlich absichert, wird es an Sie als Pfandgläubiger verpfändet. Das ist ein gesetzlich geregelter Vorgang nach den §§ 1273 ff. BGB und unterscheidet sich nicht prinzipiell von einer Verpfändung anderer Wertpapiere. Drei Punkte, die für Sie wichtig sind:

Was bei der Verpfändung passiert

1. Ihr Mieter eröffnet das Goldkaution-Depot auf seinen Namen und zahlt den vereinbarten Kautionsbetrag ein.
2. Mieter und Vermieter unterzeichnen die Verpfändungserklärung. Der Verwahrer erhält eine Anzeige über die Verpfändung. Erst mit dieser Anzeige wird die Verpfändung wirksam.
3. Ab diesem Zeitpunkt kann der Mieter über das Depot nicht mehr eigenständig verfügen. Jede Veräußerung, Auslieferung oder Umschreibung braucht Ihre vorherige Zustimmung.
4. Sie erhalten eine Bestätigung der Eintragung über die Treuhand.

Wichtig für Sie als Gewerbevermieter

Im Schadensfall müssen Sie keinen langwierigen Vollstreckungstitel erwirken. Das Pfandrecht erlaubt die Verwertung nach Mahnung mit Nachfristsetzung.

Da das Mietverhältnis über eine gewerbliche Fläche ein Handelsgeschäft im Sinne des HGB ist, beträgt die Nachfrist nach Ziffer 6.1 der Verpfändungserklärung nur eine Woche statt der sonst üblichen vier Wochen. Das verkürzt den Weg zur Verwertung erheblich.

Die Verwertung erfolgt durch Verkauf der Edelmetalle zum LBMA-Fixingpreis abzüglich 1,5 Prozent bei Gold und 3 Prozent bei Silber, Platin oder Palladium. Der Erlös wird auf Ihr Bankkonto überwiesen.

WERTSCHWANKUNGEN: DER EHRLICHE TEIL

Was, wenn der Goldpreis fällt?

Gold ist eine Sachanlage, kein Sparbuch. Der Preis kann steigen, und er kann fallen. Wenn der Marktwert der eingelagerten Barren unter den ursprünglich vereinbarten Kautionsbetrag sinkt, ist auch Ihre Sicherheit in dieser Höhe geringer. Diese Tatsache lässt sich nicht wegmoderieren, sie wird aber durch eine klare Vereinbarung beherrschbar.

Drei Wege, das Risiko zu regeln

Welche der folgenden drei Optionen Sie und Ihr Mieter wählen, wird in der Mieter-Vermieter-Vereinbarung schriftlich festgehalten. Es gibt keine richtige oder falsche Antwort, die Wahl hängt vom Mietverhältnis, der Bonität des Mieters und Ihrer eigenen Risikobereitschaft ab.

A

Keine Nachschusspflicht

Sie tragen das Wertschwankungsrisiko vollständig. Sinkt der Goldpreis, sinkt auch der Sicherungswert. Der Mieter muss nichts ausgleichen. Die einfachste Variante, mit dem geringsten Schutz für Sie.

B

Volle Nachschusspflicht des Mieters

Sinkt der Wert des Depots unter den vereinbarten Kautionsbetrag, gleicht der Mieter die Differenz in Edelmetall oder Geld aus. Maximaler Schutz für Sie, höchster Aufwand für den Mieter.

C

Dynamische Anpassung ab 20 Prozent

Bei einem Wertverlust von mehr als 20 Prozent verhandeln beide Seiten die Anpassung. Kommt keine Einigung zustande, können Sie eine andere Form der Kaution verlangen. Mittelweg zwischen A und B.

Ein Sonderfall: Steigt der Goldpreis während der Mietzeit, profitiert ausschließlich der Mieter. Die zusätzliche Wertentwicklung über den Kautionsbetrag hinaus ist Teil seines Vermögens, nicht Teil Ihrer Sicherheit. Im Schadensfall verwerten Sie nur bis zur Höhe Ihrer Forderung, nie darüber hinaus.

KOSTEN UND RÜCKGABE

Wer zahlt was, und wann ist Schluss.

Kosten trägt der Mieter, nicht Sie

Sämtliche Kosten der Goldkaution gehen zu Lasten Ihres Mieters. Sie werden weder an Sie weitergereicht noch von der Kautionssumme abgezogen, die Ihnen im Schadensfall zur Verfügung steht. Stand der Konditionen laut Preisverzeichnis des Verwahrers vom 25. Januar 2024:

Aufgeld bei Eröffnung	2 Prozent einmalig auf den Kaufbetrag bei Eröffnung über Goldkaution.de (Preisverzeichnis: bis zu 5 Prozent)
Verwaltungsgebühr	1,6 Prozent pro Jahr (entrichtet als 0,4 Prozent pro Quartal aus dem Bestand)

Einkaufsspread	LBMA-Fixingpreis zuzüglich 4 Prozent bei Gold
Verkaufsspread	LBMA-Fixingpreis abzüglich 1,5 Prozent bei Gold
Mindestbetrag	2.000 Euro Einmalkauf, 25 Euro pro Monat im Sparplan

Rückgabe der Kaution am Mietende

Bei Beendigung des Mietverhältnisses und ordnungsgemäßer Rückgabe der Mietsache haben Sie zwei Wege, das Pfand freizugeben:

- Sie geben die Verpfändung gegenüber dem Verwahrer vollständig frei. Der Mieter kann das Depot dann weiterführen, kündigen oder sich die Edelmetalle physisch ausliefern lassen. Diese Variante ist der Regelfall.
- Falls noch offene Forderungen aus dem Mietverhältnis bestehen, etwa Schadensersatz oder Mietrückstände, ziehen Sie Ihren Anspruch vom Depotwert ab. Der verbleibende Restbestand geht an den Mieter zurück. Das Vorgehen entspricht dem klassischen Kautionsabbau bei einem Mietkautionskonto.

Wichtig: Steigt der Goldpreis im Lauf des Mietverhältnisses, gehört der Wertzuwachs dem Mieter. Sie geben am Ende den vollen Depotwert frei, behalten aber selbstverständlich den Anteil ein, der zur Begleichung berechtigter Ansprüche notwendig ist.

RECHTLICHER RAHMEN

Bei Gewerbemiete gilt Vertragsfreiheit.

Anders als bei einer Wohnraummiete sind Sie als Gewerbevermieter nicht an die strengen Vorgaben des § 551 BGB gebunden. Diese Norm regelt etwa die Drei-Monatsmieten-Höchstgrenze und die zwingende verzinsliche Anlage einer Wohnraumkaution. Für Gewerbeflächen gilt sie nicht.

Daraus folgt: Die Form, in der Sie die Kaution akzeptieren, ist Verhandlungssache. Eine Bürgschaft, ein verpfändetes Sparbuch, eine Bankgarantie oder eben ein verpfändetes Edelmetalldepot sind aus Sicht des Bürgerlichen Gesetzbuchs gleichermaßen zulässig.

Anwendbares Recht für die Verpfändung und das Goldkaution-Depot ist deutsches Recht, Gerichtsstand für den Verwahrvertrag ist Wiesbaden.

Drei Schritte zur Umsetzung

1. Mieter-Vermieter-Vereinbarung. Sie und Ihr Mieter unterzeichnen eine schriftliche Vereinbarung, in der die Höhe der Kaution, die gewählte Wertschwankungsregel und die Bedingungen der Rückgabe geregelt sind. Eine Vorlage liegt vor.
2. Depoteröffnung. Ihr Mieter füllt den Depotantrag des Verwahrers aus, legitimiert sich nach Geldwäschegesetz und überweist den Kaufbetrag und 2 Prozent Aufgeld. Innerhalb von zwei Handelstagen werden die Edelmetalle eingekauft und eingelagert.
3. Verpfändung anzeigen. Die unterschriebene Verpfändungserklärung wird beim Verwahrer registriert und an die Treuhand weitergeleitet. Erst mit dieser Anzeige wird die Verpfändung wirksam, ab diesem Moment besteht Ihre Sicherheit.

Ihr Ansprechpartner

moovnao GmbH

Versicherungsmakler nach § 34d GewO, IHK D-69BL-DZS5X-66

Telefon 089 120 15 276

E-Mail kontakt@goldkaution.de

Web goldkaution.de

ANHANG

Originaldokumente und rechtlicher Hinweis.

Auf Anfrage stellen wir Ihnen folgende Originalunterlagen zur Verfügung

Alle Aussagen in dieser Broschüre lassen sich anhand der nachfolgenden Originaldokumente nachvollziehen. Wir senden Ihnen die Unterlagen gern auf Anfrage zu.

- Kurzbroschüre des Depotpartners. Ausführliche Beschreibung der Verwahrung, der Lagerung und der beteiligten Partner.
- Vertragsbedingungen für das Edelmetalldepot, Stand 28. Februar 2023. Verbindliche Rechtsgrundlage des Verwahrvertrages.
- Preisverzeichnis, Stand 25. Januar 2024. Aufgeld, Verwaltungsgebühr, Spreads, Liefer- und Formkosten.
- Häufig gestellte Fragen zum Edelmetalldepot. Praxisorientierte Erläuterungen zu Steuern, Lagerung, Auslieferung.
- Verpfändungserklärung. Das Sicherungsinstrument zwischen Mieter und Vermieter.
- Mieter-Vermieter-Vereinbarung. Vorlage für die Regelung mit den drei Optionen zur Wertschwankung.

Rechtlicher Hinweis

Diese Broschüre dient der Information und ist keine Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung. Steuerliche Folgen hängen vom Einzelfall ab und gehören zu einem Steuerberater.

Goldkaution ist ein Konzept der moovnao GmbH (Versicherungsmakler nach § 34d GewO). Die Verwahrung der Edelmetalle erfolgt durch die SOLIT Management GmbH als Depotpartner, die Treuhand durch die TRESTA Treuhandgesellschaft mbH. Beide Partner agieren rechtlich eigenständig. Edelmetalle unterliegen Marktschwankungen, eine Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für die Zukunft.

moovnao GmbH · Geschäftsführung Markus Kopka, Benjamin Kopka · Sitz Grasbrunn bei München · IHK D-69BL-DZS5X-66