



Folge 44 | Reich durch die Mietkaution

Nach dem Urteil: AG Köln, Urt. v. 19.07.2022 – 203 C 199/21 (vereinfacht)

Besprochen von: Fabian Brauckmann & Alexander Kirk

Sachverhalt

Die Mutter M hat im Jahr 1960 einen Mietvertrag mit der Vermieterin V abgeschlossen. Es wurde vereinbart, dass die V die Kautionsabrede in Höhe von 800 DM in Aktien anlegen konnte, was V tat. Der Mietvertrag sah vor, dass die V wählen kann, ob sie die Kautionsabrede zurückzahlt oder die Aktien an die M überträgt. Im Jahr 2005 zog die M in eine andere Wohnung der V um. Dabei wurde ein neuer Mietvertrag geschlossen, der für die Kautionsabrede Folgendes vorsah: „Zur Sicherung von Ansprüchen der Vermieterin gegen den Mieter (...) hinterlegt der Mieter 409,03 Euro für die Dauer der Vertragszeit. Dieser Betrag wird von dem derzeitigen Mietverhältnis in der bisherigen Form (Geschäftsanteil) übertragen.“ Nach dem Tod der M kündigte dessen einzige Erbin T das Mietverhältnis und verlangt Übertragung der Aktienanteile, die inzwischen 115.000 Euro wert sind. Die V will lediglich 409,03 Euro zahlen.

T könnte gegen V einen Anspruch auf Übertragung der Aktien im Wert von 115.000 Euro aus der Kautionsabrede des Mietvertrages haben.

I. Aus der Sicherungsabrede ergibt sich – ausdrücklich oder konkludent –, dass die Kautionsabrede nach Ende des Mietverhältnisses zurückzuzahlen ist. Die Vermieterin darf sich vergewissern, dass ihr keine Ansprüche gegen die Mieterin zustehen, hierfür billigt die Rechtsprechung in der Regel 3-6 Monate zu. Als Mietsicherheit hat die M 800 DM geleistet, die von V in Aktien angelegt wurden. Diese Aktien sind grundsätzlich zurückzuzahlen, wie sich auch aus dem Mietvertrag von 1960 ergibt.

Bereits an dieser Stelle könnte man problematisieren, ob sich der Anspruch auf die 409,03 Euro oder die Aktien richtet und damit auf das Wahlrecht der V und auf § 551 Abs. 3 Satz 1 BGB eingehen. Dies bietet sich jedoch besser später an, weil der Mietvertrag aus dem Jahr 2005 Auswirkungen auf die Anwendung des § 551 BGB hat.

II. Der Anspruch ist auf T als Alleinerbin der M nach § 1922 BGB übergegangen.

III. Fraglich ist, welche Auswirkungen die Kautionsabrede im Mietvertrag von 2005 hat.

Man könnte annehmen, dass die Parteien damals eine neue Kautionsabrede über 409,03 Euro vereinbart haben. Dafür spricht, dass im Vertrag konkret von diesem Betrag die Rede ist.

Das Gericht sieht das mit überzeugender Argumentation anders (Rn. 36-44 des Urteils):

„[Die Kautionsabrede von 2005] legt insoweit ausdrücklich fest, dass der als Mietsicherheit geschuldete Betrag „von dem derzeitigen Mietverhältnis in der bisherigen Form (Geschäftsanteil) übertragen“ wird. Die „bisherige Form“ bedeutet nichts anderes als 832 Stückaktien der [V]. Eine Angabe des Kurswertes brauchte es hierfür natürlich nicht, denn es sollten die von dem Treuhänder mittelbar für die Klägerin verwalteten Aktien übertragen werden, welchen Wert sie auch gehabt haben mochten. Eine Angabe des volatilen Kurswertes hätte keinen Mehrwert gehabt. Hätten die Parteien beabsichtigt, die Art und den Umfang der Sicherheitsleistung zu ändern, wäre die Wahl dieser Formulierung geradezu widersinnig gewesen, denn die Übertragung der Sicherheit in der „bisherigen Form“ ist das genaue Gegenteil der Rückumwandlung in eine bloße Barkautionsabrede, die von der [V]

Die Lösungsskizze zum Podcast | Einfall im Recht

Lehrstuhl Prof. Dr. Rupprecht Podszun

nunmehr behauptet wird. Hätten die Parteien derartiges regeln wollen, hätten sie mit Sicherheit eine andere Formulierung gewählt, die Mietsicherheit zum Beispiel als „Barkaution“ oder ähnliches bezeichnet oder hätten es dabei belassen, klarzustellen, dass die Mietsicherheit durch Zahlung von 800 DM (=409,03 €) erbracht worden sei und durch Zahlung dieses Betrages rückzuerstatten sei. Derartiges haben die Vertragsparteien gerade nicht vereinbart.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass die Parteien die Höhe der Mietsicherheit in § 4 Abs. 1 S. 1 des neuen Mietvertrages mit 409,03 Euro beziffert haben und zumindest nach dem Wortlaut des neuen Vertrages eben diese Sicherheit in der bisherigen Form übertragen werden sollte.

Die Angabe der ursprünglichen Sicherheitsleistung der Mieter aus dem Jahr 1960 entspricht der Regelungsstruktur des ursprünglichen Mietvertrages. Der neue Mietvertrag wiederholt insoweit letztlich die Systematik des ursprünglichen, in dem einerseits die von den Mietern erbrachte Barzahlung erwähnt wurde und andererseits die Möglichkeit der Anlage dieses Geldbetrages geregelt wurde. Entsprechendes findet sich im neuen Mietvertrag. Sofern die [V] versucht, aus der Nennung des ursprünglichen Zahlungsbetrages eine grundsätzliche Änderung der Vertragsstruktur zu konstruieren, kann sie damit nicht durchdringen. Die Angabe des ursprünglich gezahlten Betrages war, wenn auch die ursprünglichen Rückzahlungsbedingungen samt Wahlrecht der Beklagten zu fortbestehen sollte, schon deshalb erforderlich, weil anderenfalls der von [V] bzw. einem Dritten zu zahlenden Nominalwert nicht hätte ermittelt werden können.

Die von [der V] favorisierte Lesart liegt auch deshalb fern, weil sie ein Abstellen auf den Kurswert der als Sicherheit zu übertragenden Aktien erfordern würde. Wäre dies gewollt, hätte es zum einen auf der Hand gelegen, eine Übertragung von Aktien mit einem Kurswert von insgesamt 409,03 € ausdrücklich zu vereinbaren und aufgrund augenblicklicher Kursschwankungen einen konkreten Zeitpunkt für die Bestimmung des maßgeblichen Wertes zu vereinbaren. Demgegenüber ist es - ohne dass es darauf ankäme - naheliegender gewesen, dass die Parteien den (nach der Kapitalerhöhung nicht mehr zutreffenden) Nominalwert der Aktien haben angeben wollen.

Hätten die Parteien durch Abschluss des neuen Mietvertrages tatsächlich eine Zäsur herbeiführen wollen, hätte es weiter nahegelegen, eine Mietsicherheit in dem nach § 551 BGB maximal zulässigen (etwa dreimal so hohen) Umfang zu vereinbaren, zumindest aber Höhe eines geraden Betrages (z.B. 400,00 oder 450,00 Euro). Die Vereinbarung eines derart niedrigen und „krummen“ Betrages, der gleichzeitig auf den Cent genau dem Umrechnungswert der bisherigen Mietsicherheit entspricht, lässt sich dahingegen nur so erklären, dass die Parteien die bisherige Mietsicherheit - gegebenenfalls auch zur Vermeidung bürokratischen und buchhalterischen Aufwands - vollständig in der bisherigen Form in das neue Mietverhältnis übernehmen wollten ohne irgendwelche Änderungen herbeizuführen.

Darüber hinaus entsprach auch nur eine vollständige Übertragung aller Aktien aus dem alten Mietverhältnis dem Interesse der Parteien. Die Aktien hatten im Zeitpunkt des Abschlusses des neuen Mietvertrages einen Kurswert in Höhe von 17.472,00 Euro. Es liegt fern, dass die Rechtsvorgänger der Klägerin durch den Abschluss des neuen Mietvertrages auf Aktien im Wert von über 17.000 Euro verzichten wollten. Ein derartiger Wille ist ihrer Erklärung, die einzig auf den Abschluss des neuen Mietvertrages gerichtet war, nicht ansatzweise zu entnehmen.

Aber auch [der V] kann kein Interesse an der Aufgabe der höheren Mietsicherheit unterstellt werden. Der Kursgewinn erhöht nach § 4 Abs. 3 S. 4 des alten Mietvertrages, ebenso wie nach der gesetzlichen Konzeption die Mietsicherheit des Vermieters. Dass die [V] mit Abschluss des neuen Mietvertrages auf diese erhöhte Mietsicherheit verzichten, den Rechtsvorgängern der Klägerin die überschüssigen Aktien im Wert von über 17.000 Euro auskehren und gleichzeitig eine neue, deutlich unter dem zulässigen Höchstmaß des § 551 BGB liegende Mietsicherheit vereinbaren wollte, liegt fern.

Bezeichnend ist auch, dass dieser Vertrag nicht regelt, was mit den dann überzähligen Aktien passieren soll. Dass die [V] seinerzeit den Rechtsvorgängern der Klägerin eine Vertragsänderung unterjubeln wollte, um diese unbemerkt um die weitere Partizipation an Kursgewinnen zu bringen und um die bis dahin erwirtschafteten und den Rechtsvorgängern der Klägerin zustehenden Kursgewinne nicht auszuzahlen, um sich später auf die Einrede der Verjährung zu berufen, möchte das Gericht nicht ernsthaft in Erwägung ziehen. Dass es aufgrund eines Versehens nicht zu bei einer nach dieser Lesart erforderlichen Herausgabe der Aktien an die Rechtsvorgänger der Klägerin gekommen sein sollte, hält das Gericht ebenfalls für ausgeschlossen.

Dieses Ergebnis wird durch eine Gesamtschau des neuen Mietvertrages bestätigt. Dem neuen Mietvertrag lässt sich entnehmen, dass letztlich sämtliche Vorteile, die sich aus dem vorherigen Mietvertrag ergeben haben, den Rechtsvorgängern der Klägerin weiter zugutekommen sollten. Ergänzend zu der den ursprünglichen Mietvertrag wiederholenden Regelung zur Mietsicherheit sollte gemäß § 3 Abs. 6 des neuen Mietvertrages die bisherige

Die Lösungsskizze zum Podcast | Einfall im Recht

Lehrstuhl Prof. Dr. Rupprecht Podszun

Mietdauer und gemäß § 3 Abs. 7 die bisherige Kündigungsfrist für die Rechtsvorgänger der Klägerin in das neue Mietverhältnis übertragen werden. Diese Regelungen lassen sich im Gesamtkontext des neuen Mietvertrages nur dahingehend auslegen, dass die Rechtsvorgänger der Klägerin nach dem übereinstimmenden Parteiwillen durch den Abschluss des neuen Mietvertrages nicht schlechter stehen sollte als bei Beibehaltung des alten Mietvertrages.“

Damit ist die Kautionsabrede im Mietvertrag von 2005 so zu verstehen, dass die Kautionsabrede aus dem Mietvertrag von 1960 übernommen wird. T hat somit weiterhin einen Anspruch auf Übertragung der Aktien im Wert von 115.000 Euro.

IV. Allerdings könnte dem entgegenstehen, dass die V ihr Wahlrecht aus dem Vertrag von 1960 ausgeübt hat, ob sie die Aktien oder den ursprünglichen Kautionsbetrag erstatten möchte.

1. Zunächst ist unklar, ob auch dieses Wahlrecht in den Mietvertrag von 2005 übernommen werden sollte. Dies kann jedoch dahinstehen, wenn die Abrede unwirksam ist.

2. Die Vereinbarung des Wahlrechts könnte gegen § 551 Abs. 3 Satz 3, Abs. 4 BGB verstoßen. Demnach stehen die Erträge der angelegten Kautionsabrede dem Mieter zu. Von dieser Anordnung darf nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden.

a) § 551 BGB müsste zunächst überhaupt für die Mietvertrag gelten. Im Jahr 1960 gab es zwar die Vorschrift noch nicht, eine (unechte) Rückwirkung kann jedoch dahinstehen, da die Norm jedenfalls auf den Mietvertrag von 2005 Anwendung findet.

b) Durch die Vereinbarung kann sich die V entscheiden, ob sie die Aktiengewinne für sich behalten will oder an die Mieterin weitergibt. Die Abrede verstößt gegen § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB.

c) Andernfalls würde auch die Systematik des § 551 BGB und der Kautionsabrede im Allgemeinen unterlaufen. Die Kautionsabrede steht weiterhin der Mieterin zu und ist nur eine Sicherheit für die Vermieterin, nicht jedoch Teil ihrer Vermögensmasse. Bei Geltung des Wahlrechts würde die V das Risiko des Wertverlustes der Aktien einseitig auf die T abwälzen, da sie bei Wertverlust der Aktien einfach die Aktien, die weniger Wert sind, an die T übertragen könnte, bei Wertgewinn – wie hier – den geringeren Kautionsbetrag auszahlen könnte.

3. Demnach verstößt die Klauseln, nach der die V ein Wahlrecht hat, gegen § 551 Abs. 3 Satz 3, Abs. 4 BGB und ist unwirksam. Ein Wahlrecht besteht nicht.

Im tatsächlichen Fall hat die V noch die Einrede der Verjährung erhoben, welche das Gericht aber zurückgewiesen hat (Rn. 58 ff. des Urteils). Zudem war ein Treuhänder beteiligt, der die Aktien gehalten hat, den T ebenfalls (erfolglos) verklagt hat. Das Anspruchsziel der T richtete sich daher darauf, dass V gegenüber dem Treuhänder zustimmt, dass dieser die Aktien an T herausgibt. Diese Fragen haben wir zur Vereinfachung weggelassen.

V. T hat gegen V einen Anspruch auf Übertragung der Aktien im Wert von 115.000 Euro.