
Datum: 07.05.2012
Gericht: Landgericht Bonn
Spruchkörper: 10. Zivilkammer des Landgerichts
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 10 O 341/11
ECLI: ECLI:DE:LGBN:2012:0507.10O341.11.00

Sachgebiet: Recht (allgemein - und (Rechts-) Wissenschaften)

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des insgesamt vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

1

Der Vater des am ##.1988 geborenen Beklagten, Herr C, war Eigentümer des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks P-Straße in C2. Mit notariellem Vertrag vom 22.5.2006 übertrug der Vater des Beklagten das Eigentum an dem Hausgrundstück im Wege der vorweggenommenen Erbfolge unentgeltlich dem Beklagten. Nach § 3 Nr. 1 Satz 1 des Vertrags behielt sich der Vater des Beklagten den lebenslänglichen Nießbrauch an dem Grundstück vor; der Nießbrauch sollte nach § 3 Nr. 3 des Vertrags nicht in das Grundbuch eingetragen werden, was auch tatsächlich nicht geschah. Nach § 6 Nr. 1 lit. c des Vertrags blieb der Vater des Beklagten als Nießbraucher weiterhin Vermieter hinsichtlich der bestehenden und bekannten Mietverhältnisse. Der Beklagte wurde am 8.11.2006 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

2

Im Dezember 2007 bot der Vater des Beklagten das Hausgrundstück als „Rendite-Jugendstilhaus“ für 475.000 € zum Kauf an. Die Klägerin interessierte sich für das Objekt als Kapitalanlage und verhandelte mit dem Vater des Beklagten über einen Kaufvertrag. Der

3

Vater des Beklagten übergab ihr zehn Formularmietverträge, wonach die zehn Wohnungen des Hauses seit dem 1.4. und 1.11.2004, dem 1.5.2005, dem 1.10.2006, dem 1.7., 1.8. und 1.10.2007 sowie dem 1.2., 15.2. und 15.3.2008 vermietet waren. In einem Mietvertrag war im Rubrum handschriftlich „C“ als Vermieter eingetragen. In vier weiteren Verträgen war dort jeweils handschriftlich „C“ eingetragen; in drei dieser vier weiteren Verträge befand sich neben der schwer lesbaren Unterschrift des Vermieters jeweils ein Stempelabdruck mit der Namensangabe „C“. In den Verträgen der übrigen Mieter befand sich dieser Stempelabdruck im Rubrum des Vertrages auf den für die Angabe des Vermieters vorgesehenen Zeilen. Nach dem jeweiligen § 4 sämtlicher Verträge hatten sich die Mieter verpflichtet, dem Vermieter durch Zahlung einer der Höhe nach bestimmten, auf einem Sparkonto zu hinterlegenden Barkautions Sicherheit zu leisten. Die zehn einzelnen in den Mietverträgen genannten Beträge ergeben zusammen die Klageforderung von 8.442 €.

Mit notariellem Vertrag vom 12.2.2008 verkaufte der Vater des Beklagten als dessen Bevollmächtigter das Hausgrundstück für 470.000 € an die Klägerin. In § 4 Nr. 4 des Vertrages heißt es: 4

„Die bestehenden Mietverhältnisse sind bekannt und werden übernommen. Dem Käufer sind die bestehenden Mietverträge übergeben worden. Der Verkäufer verpflichtet sich, Änderungen der Mietverträge nur noch im Einvernehmen mit dem Käufer zu vereinbaren.“ 5

Später wurde das Grundstück an die Klägerin übergeben und sie wurde als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Mit eigenem Schreiben vom 28.11.2009 und erneut mit Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 12.11.2010 forderte sie den Beklagten vergeblich auf, die angeblich von allen Mietern vereinbarungsgemäß gezahlten Kautions in Höhe der Klageforderung an sie auszus zahlen. 6

Die Klägerin behauptet, ihr sei vor Abschluss des Kaufvertrags nicht mitgeteilt worden, dass das Grundstück mit einem Nießbrauch belastet sei und dass der Beklagte angeblich nicht der Vermieter der Wohnungen sei. Der Vater des Beklagten habe lediglich erläutert, dass er die Angelegenheiten regele, da sein Sohn nicht wirklich geschäftstüchtig sei. Sie sei deshalb davon ausgegangen, dass der Beklagte selbst Vermieter sei, was auch tatsächlich der Fall sei. Sämtliche Mieter hätten die Kautions in der vereinbarten Höhe bezahlt. Der Vater des Beklagten habe insoweit erklärt, teilweise hätten die Mieter ihm die Kautions überwiesen, teilweise habe er sie auch in bar bekommen und verwahre sie in seinem Tresor. Zwischenzeitlich habe sie einigen Mietern die Kautions aus eigenen Mitteln erstatten müssen. 7

Die Klägerin beantragt, 8

den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 8.442 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 16.12.2009 sowie 372,55 € vorgerichtliche Kosten nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen. 9

Der Beklagte beantragt, 10

die Klage abzuweisen. 11

Der Beklagte hält sich für nicht passiv legitimiert. Er behauptet, sein Vater habe auf Grund des bis zum Verkauf des Grundstücks fortbestehenden Nießbrauchs alle Mietverträge in eigenem Namen abgeschlossen, worüber sein Vater die Klägerin aufgeklärt habe. 12

Dementsprechend habe sein Vater alle Zahlungen aus den Mietverhältnissen selbst vereinnahmt. Er – der Beklagte – habe hingegen solche Zahlungen, insbesondere Kautionen, nicht erhalten. Zwei Mieter hätten überhaupt keine Kautionsleistung geleistet, was sein Vater der Klägerin mitgeteilt habe; ob die anderen Mieter an seinen Vater Kautionen gezahlt hätten, sei ihm nicht bekannt. Sein Vater sei nicht bereit, die angeblich von ihm vereinnahmten Kautionen an die Klägerin auszukehren. Sein Vater habe vielmehr außerhalb des Notarvertrags mit der Klägerin vereinbart, dass der ursprünglich vorgesehene Kaufpreis um 10.000 € ermäßigt werde und die Klägerin im Gegenzug die Kautionen bei Beendigung des jeweiligen Mietverhältnisses sukzessive übernehme.

Entscheidungsgründe:

13

Die Klage ist unbegründet. Denn die Klägerin hat gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Auskehrung etwa von den Mietern gezahlter Kautionen.

14

Dieser Anspruch folgt nicht aus § 566a Satz 1 BGB.

15

Diese Vorschrift setzt voraus, dass der Erwerber eines Wohnraums gemäß § 566 Abs. 1 BGB in ein diesen Wohnraum betreffendes Mietverhältnis eingetreten ist (Streyl, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 10. Auflage, München 2011, Rdnr. 4). Für diesen Fall ordnet § 566a Satz 1 BGB an, dass der Erwerber mit dem Eigentumsübergang unmittelbar Inhaber der Rechte und Pflichten aus einer vom Mieter geleisteten Sicherheit wird, ohne dass es eines besonderen Übertragungsaktes bedürfte (a.a.O., Rdnr. 12). Ist eine Barkautionsleistung gemäß § 551 Abs. 3 BGB auf einem Treuhandkonto angelegt, wird der Erwerber demzufolge kraft Gesetzes Inhaber dieses Kontos (a.a.O., Rdnr. 14). Wenn der frühere Vermieter die Barkautionsleistung hingegen nicht getrennt von seinem sonstigen Vermögen aufbewahrt hat, steht dem Erwerber ein Anspruch auf Auskehrung des Kautionsbetrages zu; dadurch wird ein Gleichklang mit den anderen Arten der Sicherheitsleistung hergestellt, die mit dem Eigentum an dem Mietobjekt kraft Gesetzes auf den Erwerber übergehen (a.a.O., Rdnr. 14, 18). Der Veräußerer muss allerdings nur das an den Erwerber herausgeben, was er in seinem Vermögen hat. Wenn ein Voreigentümer eine Kautionsleistung nicht an den Veräußerer weitergegeben hat, fehlt es an einem entsprechenden Vermögenswert im Vermögen des Veräußerers; der Veräußerer hat dann allerdings den Anspruch auf Herausgabe der Kautionsleistung gegen den Voreigentümer an den Erwerber abzutreten (a.a.O., Rdnr. 20). Nach diesen Grundsätzen steht der Klägerin der geltend gemachte Anspruch nicht zu:

16

Zwar ist sie nach § 566 Abs. 1 BGB in die vier vor dem 8.11.2006 begonnenen Mietverhältnisse eingetreten. Dies gilt auch dann, wenn man zu Gunsten des Beklagten unterstellt, dass sein Vater diese Mietverträge im eigenen Namen abgeschlossen hat. Denn dann ist der Beklagte mit der Veräußerung des Grundstücks an ihn gemäß § 566 Abs. 1 BGB in die Mietverhältnisse eingetreten. Der im Übertragungsvertrag vereinbarte Nießbrauchsvorbehalt ändert daran nichts, weil er mangels Eintragung in das Grundbuch keine dinglichen Wirkungen entfaltet (§ 873 Abs. 1 BGB). Die einem Übergang der Mietverhältnisse entgegenstehende Vereinbarung, wonach der Vater des Beklagten Vermieter bleiben sollte, ist unwirksam, weil sie in unzulässiger Weise zu Lasten der an der Vereinbarung nicht beteiligten Mieter in die mit diesen bestehenden Vertragsbeziehungen eingegriffen hätte (vgl. a.a.O., § 566, Rdnr. 151). Die nach alledem am 8.11.2006 auf den Beklagten übergegangenen vier Mietverhältnisse sind mit der Veräußerung des Grundstücks an die Klägerin auf diese übergegangen. Zur Auskehr etwa von den Mietern gezahlter und vom Vater des Beklagten pflichtwidrig nicht getrennt von seinem sonstigen Vermögen verwahrter Barkautionen ist der Beklagte allerdings nicht verpflichtet, weil sich nicht feststellen lässt, dass der Beklagte solche Kautionen von seinem Vater erhalten hat. Die Klägerin hat dies

17

wohl nicht einmal substantiiert behauptet und gegen das Bestreiten des Beklagten jedenfalls nicht unter Beweis gestellt. Dass der Vater des Beklagten offenbar auch noch nach dem 8.11.2006 die vier Mietverhältnisse betreffenden Angelegenheiten geregelt hat, ist für eine Haftung des Beklagten nicht ausreichend, weil sich nicht feststellen lässt, dass der Vater des Beklagten die Mietverhältnisse nicht in der irrigen Vorstellung verwaltet hat, weiterhin selbst Vermieter zu sein. Der Beklagte schuldet der Klägerin demzufolge allenfalls die Abtretung eines gegen seinen Vater gerichteten Anspruchs auf Auskehrung an diesen gezahlter Barkautionen. Ein solcher Anspruch ist jedoch nicht Gegenstand der Klage, wie die Klägerin in der mündlichen Verhandlung auf Nachfrage des Einzelrichters klargestellt hat.

Hinsichtlich der sechs nach dem 8.11.2006 begonnen Mietverhältnisse steht einer unmittelbaren Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB entgegen, dass die Vorschrift nach ihrem eindeutigen Wortlaut nur für eine Veräußerung durch den Vermieter gilt. Im Streitfall lässt sich jedoch nicht feststellen, dass der Beklagte als Veräußerer auch Vermieter hinsichtlich der nach dem 8.11.2006 begonnenen Mietverhältnisse war. Die Klägerin hat ihren diesbezüglichen, vom Beklagten substantiiert bestrittenen Vortrag nicht unter Beweis gestellt. Fallgestaltungen, bei denen eine andere Person als der Veräußerer die Wohnräume im eigenen Namen vermietet hat, sind vom Wortlaut des § 566 Abs. 1 BGB nicht gedeckt (a.a.O., § 566, Rdnr. 67). Ob unter den im Streitfall gegebenen Umständen eine analoge Anwendung der Vorschrift in Betracht kommt (vgl. dazu a.a.O., Rdnr. 67 ff.), erscheint zweifelhaft. Aber selbst wenn man dies zu Gunsten der Klägerin unterstellt, besteht der geltend gemachte Anspruch nicht. Denn dann sind die sechs Mietverhältnisse vom Vater des Beklagten unmittelbar auf die Klägerin übergegangen, ohne dass den Beklagten eine Haftung hinsichtlich der Kautionen träfe. Eine analoge Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB auf Fälle der fehlenden Identität von Veräußerer und Vermieter führt jedenfalls nicht zur Annahme eines nur mittelbaren Übergangs des Mietverhältnisses zunächst vom Vermieter auf den Veräußerer und erst dann vom Veräußerer auf den Erwerber; dafür ist auch kein sachliches Bedürfnis zu erkennen. Aber selbst wenn man dies anders sehen wollte, scheiterte der Anspruch entsprechend den oben genannten Gründen jedenfalls daran, dass sich nicht feststellen lässt, dass der Beklagte von seinem Vater Kautionen erhalten hat.

18

Der geltend gemachte Anspruch folgt auch nicht aus § 4 Nr. 4 Satz 1 des Kaufvertrags. Denn diese formularmäßige Klausel, in der von Mietsicherheiten ohnehin nicht die Rede ist, hat ausschließlich deklaratorischen Charakter. Der Klägerin ist zuzugeben, dass § 4 Nr. 4 Satz 3 des Vertrags dafür spricht, dass dem Vertrag die Vorstellung zu Grunde lag, dass der Beklagte selbst Vermieter aller Wohnungen war. In diesem Fall bestand aber vor dem Hintergrund der Regelung in § 566 Abs. 1 BGB kein Bedürfnis, einen Übergang der Mietverhältnisse vom Beklagten auf die Klägerin konstitutiv zu vereinbaren, zumal dafür eine dreiseitige Vereinbarung unter Einbeziehung der Mieter notwendig gewesen wäre.

19

Der geltend gemachte Anspruch folgt des Weiteren nicht aus § 280 Abs. 1 BGB. Zwar kommt nach dem Vortrag der Klägerin in Betracht, dass der Beklagte durch seinen Vater eine vorvertragliche Pflicht verletzt hat, die Klägerin darüber aufzuklären, dass der Vater des Beklagten und nicht der Beklagte selbst Vermieter hinsichtlich der nach dem 8.11.2006 begonnen Mietverhältnisse war (§§ 311 Abs. 2 Nr. 1, 241 Abs. 2 BGB). Es lässt sich jedoch nicht feststellen, dass der Klägerin auf Grund einer solchen Pflichtverletzung der geltend gemachte Schaden in Höhe der von den Mietern angeblich geleisteten Kautionen entstanden ist. Denn wenn man davon ausgeht, dass die Klägerin analog § 566 Abs. 1 BGB in die vom Vater des Beklagten im eigenen Namen begründeten Mietverhältnisse eingetreten ist (dazu oben), hat sie – vorbehaltlich etwaiger wirksamer entgegenstehender Vereinbarungen – gegen den Vater des Beklagten einen Anspruch auf Auskehr etwa an diesen gezahlter und

20

nicht angelegter Barkautionen aus § 566a Satz 1 BGB; dass ein solcher Anspruch nicht durchsetzbar wäre, ist nicht dargetan. Geht man demgegenüber davon aus, dass § 566 Abs. 1 BGB nicht analog anzuwenden ist, sind die nach dem 8.11.2006 begonnenen Mietverhältnisse nicht kraft Gesetzes auf die Klägerin übergegangen. Dann hat die Klägerin gegen den Vater des Beklagten zwar keinen Anspruch auf Auskehr von Kautionen, sie muss ihren (vermeintlichen oder tatsächlichen) Mietern gegenüber aber in Ermangelung einer Rechtsgrundlage auch nicht für die Rückzahlung der von diesen geleisteten Kautionen eintreten; Ansprüche der Mieter gegen die Klägerin könnten sich vielmehr lediglich aus mit dieser selbst getroffenen Vereinbarungen ergeben, während die Mieter sich wegen der an den Vater des Beklagten geleisteten Kautionen an diesen halten müssten.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 Abs. 1 Satz 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 21

Streitwert: 8.442 € 22