
Datum: 14.02.2012
Gericht: Amtsgericht Kerpen
Spruchkörper: Abteilung 104
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 104 C 366/11
ECLI: ECLI:DE:AGBM3:2012:0214.104C366.11.00

Leitsätze:

Die Gestellung einer Sicherheit über § 551 Abs. 1 BGB hinausgehend ist auch dann nichtig, wenn diese vom Sicherungsgeber angeboten wurde und der Mieter durch sie nicht erkennbar belastet wird (gegen BGHZ 111, 361 ff. = ZMR 1990, 327).

Rechtskraft: nicht rechtskräftig

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden dem Kläger auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Kläger bleibt nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch die Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

1

Seit dem 1.3.2009 vermietete der Kläger eine seiner Wohnungen in der H.-str. 72 in K. an Frau D. W., die Tochter der Beklagten (Bl. 6 ff. GA). Im Mietvertrag wurde eine Grundmiete

2

von 405 € zzgl. Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung eingetragen (Bl. 10 GA). Der Mietvertrag wurde sowohl vom Kläger, als auch von Frau W. unterschrieben (Bl. 23 GA).

Die Mieterin erhielt und erhält Leistungen nach dem SGB II seitens der ARGE bzw. des Jobcenters Rhein-Erft (Bl. 2 GA). Die Grundmiete wurde in der Folgezeit seitens des Jobcenters direkt an den Kläger überwiesen, was laut Mietvertrag so vereinbart war (Bl. 15 GA).

Der Mietvertrag wurde von dem Kläger und seiner Mieterin bereits am 27.1.2009 unterschrieben (Bl. 23 GA). Auf denselben Tag wurde ein Dokument datiert, welches die Überschrift "Sondervereinbarung zum Mietvertrag Arge für D. W." trägt (Bl. 25 GA). Hierin verpflichteten sich die Beklagten mit Beginn der Mietzeit monatlich 144 € auf das Mietkonto des Klägers zu überweisen.

Unterschrieben wurde die "Sondervereinbarung" von den Beklagten, nicht jedoch vom Kläger oder der Mieterin (Bl. 25 GA).

In der Zeit von März 2009 bis einschließlich April 2011 kamen die Beklagten der monatlichen Zahlung von 144 € an den Kläger nach (Bl. 2 GA).

Mit Schreiben vom 20.4.2011 kündigten die Beklagten dem Kläger an, die monatliche Zahlung zum 30.4.2011 einzustellen und erklärten, sich ab diesem Datum auch nicht mehr an die getroffene "Vereinbarung Mietunterstützung D. W." gebunden zu fühlen (Bl. 26 GA).

Die Beklagten wurden mit Schreiben des Klägersvertreters vom 4.5.2011 darauf hingewiesen, dass eine einseitige Beendigung der Zahlungsvereinbarung nicht möglich wäre und wurden aufgefordert die Zahlung von 144 € weiter an den Kläger zu leisten (Bl. 27 f. GA).

Der im Zuge dessen eingeschaltete Beklagtenvertreter ließ mit Schreiben vom 9.5.2011 verlauten, dass weitere Zahlungen seitens der Beklagten nicht erfolgen würden (Bl. 3 GA). In der Zwischenzeit unterschrieb die Mieterin, Frau W., eine Erklärung, in welcher sie bestätigt, dass die Nettomiete tatsächlich 510 € beträgt, wovon die ARGE 405 € trägt und die Beklagten 105 € zuzüglich der Nebenkosten und der Heizkosten (Bl. 5 GA). Am 20.7.2011 bot man den Beklagten schriftlich an, den Betrag von 144 € um 39 € reduzieren zu können, indem man die Garage an den Kläger herausgebe (Bl. 28b GA). Der Beklagtenvertreter wies mit Antwortschreiben vom 3.8.2011 darauf hin, dass sämtliche Fragen betreffend das Mietverhältnis mit der Mieterin, Frau D. W., zu klären seien (Bl. 29 GA).

Der Kläger behauptet, dass die Grundmiete für die besagte Wohnung 510 € monatlich betrage (Bl. 2 GA). Die geringere Grundmiete in Höhe von 405 € sei lediglich auf Vorschlag der Beklagten in den Mietvertrag aufgenommen worden, weil sich die Beklagten für ihre Tochter die Wohnung wünschten und ihrerseits befürchteten, dass die ARGE nur diesen geringen Mietzins akzeptieren würde (Bl. 2 GA). Der Kläger behauptet weiter, um ihm dennoch die tatsächliche Nettomiete zu ermöglichen, hätte er sich mit den Beklagten im Rahmen der Sondervereinbarung vom 27.1.2009 darauf geeinigt, dass die Beklagten an ihn die Differenz in Höhe von 105 €, sowie 39 € für die Nutzung einer Garage, monatlich zu zahlen haben (Bl. 2 GA). Er meint, dass diese Verpflichtung für die Dauer des Mietverhältnisses bindend und nicht einseitig kündbar sei.

Der Kläger beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an ihn 720 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 29.9.2011 zu zahlen.

Die Beklagten beantragen, 13

die Klage abzuweisen. 14

Die Beklagten behaupten, dass der Kläger von der Zeugin W. eine monatliche Miete in Höhe von 510 € verlangt habe und sie die Sondervereinbarung nur unterschrieben hätten, um ihrer Tochter die Wohnung zu verschaffen (Bl. 39 GA). Die Beklagten sind der Ansicht, dass es sich hierbei um eine privatrechtliche Vereinbarung mit ihrer Tochter handle, die sie nicht zu Vertragspartnern des Klägers mache (Bl. 39 GA). Darüber, dass die Unterstützung für die Dauer des Mietverhältnisses gelten solle, habe man sich nicht verständigt (Bl. 39 GA). 15

Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf den Schriftwechsel der Parteien sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 24.1.2012 Bezug genommen. 16

Entscheidungsgründe: 17

Die Klage ist nicht begründet. 18

Die von den Parteien gewählte vertragliche Konstruktion ist nach Auffassung des Gerichts allein deshalb gewählt worden, um öffentliche Stellen zu täuschen. Bereits in der Klageschrift heißt es dazu, dass die Mieterin bereits vor dem Abschluss des Mietvertrages Leistungen nach dem SGB II seitens der ARGE Rhein-Erft (nunmehr: vom Jobcenter Rhein-Erft) erhielt. Da seitens der ARGE nur eine geringere Miete akzeptiert wurde, kamen die Parteien letztlich überein, in den Mietvertrag nur eine Miete in Höhe von 405 € zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von insgesamt 240 € einzusetzen und ergänzend eine (der ARGE gegenüber geheim gehaltene) "Sondervereinbarung" zu treffen, wonach der Rest der Miete in Höhe von 105 € sowie weitere 39 € pro Monat für eine Garage, insgesamt also 144 € pro Monat durch die Beklagten entrichtet werden sollte. 19

Ziel dieser ganzen Aktion war es mithin, einerseits die Bezuschussung bzw. Übernahme der Miete durch eine öffentliche Stelle zu sichern und andererseits dem Kläger für die Zahlung der Miete, welche nicht von einer öffentlichen Stelle getragen werden sollte, zusätzliche Schuldner (nämlich die Beklagten) zu verschaffen. Keinem Zweifel unterliegt dann auch, dass unter normalen Umständen" ein einheitliches Mietverhältnis mit der Tochter der Beklagten abgeschlossen worden wäre und die Miete mit 789 € (Summe aus 645 € + 144 €) angesetzt worden wäre. 20

Nach Auffassung des Gerichts spricht bereits viel dafür, dass diese auf Täuschung einer öffentlichen Stelle angelegte Konstruktion als sittenwidrig (vgl. § 138 Abs. 1 BGB) anzusehen ist. 21

Letztlich kann dies jedoch auf sich beruhen. Unzweifelhaft ist, dass der Mietvertrag nicht ohne die gleichzeitig abgeschlossene "Sondervereinbarung" (und umgekehrt) abgeschlossen worden wäre. Beide Rechtsgeschäfte stellen unzweifelhaft eine Einheit dar. 22

Weiter besteht kein Zweifel daran, dass die Beklagten durch die "Sondervereinbarung" nicht zu Mietern der Wohnung oder der Garage geworden sind. Neben der bereits dargestellten Absicht der beteiligten Parteien, eine öffentliche Stelle zu täuschen, sollten dem Kläger durch die vertragliche Konstruktion eben nur weitere Schuldner verschafft werden. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten kommt der "Sondervereinbarung" daher unzweifelhaft die 23

Bedeutung einer Sicherheitsleistung zu. Sowohl von dem Zweck als auch von der Ausgestaltung erinnert die Sondervereinbarung an eine Bürgschaft: Unterschrieben wurde das Dokument ausschließlich von den Beklagten (und nicht etwa von dem Kläger); durch die "Vereinbarung" sollte nur ein einseitig ausgestaltetes Forderungsrecht zu Gunsten des Klägers begründet werden. Der inhaltliche Unterschied zu einer Bürgschaft beruht dann auch alleine darauf, dass in den eigentlichen Mietvertrag nicht die vertraglich zwischen den Parteien wirklich als geschuldet vereinbarte tatsächliche Nettomiete in Höhe von 510 € eingetragen und dort auch die Garagenmiete (zu 39 €) "unterschlagen" wurde. Anders ausgedrückt: Der Mietvertrag, welcher der ARGE vorgelegt wurde stellt sich als ein Scheingeschäft im Sinne von § 117 BGB dar; wirklich gewollt war, dass seitens der Tochter der Beklagten für die Wohnung und die Garage eine Miete in Höhe von 789 € zu entrichten ist, wobei die Beklagten - ohne ihrerseits Mieter zu werden - einen Teilbetrag in Höhe von 144 € monatlich an den Kläger entrichten sollten. Durch die "Vereinbarung" sollte mithin für das verdeckt (dissimulierte) gehaltene (eigentlich gewollte) Rechtsgeschäft eine Sicherheit zu Gunsten des Klägers geschaffen werden.

Die durch die Beklagten übernommene Zahlungsverpflichtung erweist sich nun aber gemäß § 551 Abs. 1 BGB als unwirksam. Bereits dargestellt wurde, dass die Übernahme der Zahlungsverpflichtung durch die Beklagten unter rechtlichen Gesichtspunkten als eine Sicherheitsleistung anzusehen ist. 24

Für alle Arten von Sicherheitsleistungen regelt nun aber § 551 Abs. 1 BGB, dass diese (mit Ausnahme von zusätzlich angefallenen Zinsen, vgl. § 551 Abs. 3 Satz 4 BGB) höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Grundmiete betragen darf. Lässt sich nun ein Vermieter eine darüber hinausgehende Sicherheit erteilen, so führt dies zur Teilnichtigkeit der Sicherheitsvereinbarung in Höhe des überschießenden Betrages (vgl. *Weidenkaff*, in: Palandt, 71. Auflage, § 551 Rz. 9 m.w. Nachw.). 25

Da die Beklagten hier unstreitig schon seit dem Beginn des Mietverhältnisses (März 2009) bis zum April 2011 monatlich 144 € an den Kläger entrichtet haben, können sie nicht weiter in Anspruch genommen werden. Wegen der jetzt noch verfolgten Ansprüche ist von einer Nichtigkeit der Sicherheitsvereinbarung auszugehen. 26

Derartige Sicherheitsleistungen (etwa in Form einer Bürgschaft) sollen allerdings nach der vom BGH vertretenen Rechtsauffassung (ergangen noch zu § 550b Abs. 1 a.F. BGB) dann voll gültig sein, wenn die Bürgschaft unaufgefordert durch einen Dritten gegeben wurde und der Mieter dadurch erkennbar nicht belastet wird (vgl. BGH, Urteil vom 7.6.1990 - IX ZR 16/90 -, BGHZ 111, 361 ff. = ZMR 1990, 327). 27

Von einer Nichtigkeit der Sicherungsabrede war der BGH demgegenüber noch in einem ca. 10 Monate zuvor verkündeten Urteil (Urteil vom 20.4.1989 - IX ZR 212/88 -, BGHZ 107, 210 ff. = ZMR 1989, 256) ausgegangen, in welchem der Vermieter den Abschluss des Mietvertrages über Wohnraum davon abhängig gemacht hatte, dass der Mieter neben einer Barkaution zusätzlich eine Bürgschaft für alle Ansprüche aus dem Mietverhältnis stellt. 28

Der neueren - aber auch schon immerhin gut 20 Jahre alten - Rechtsprechung des BGH vermag das Gericht nicht zu folgen. Wörtlich hat der BGH in der Entscheidung vom 7.6.1990 ausgeführt (zitiert nach juris, dort Rz. 11 ff.): 29

"3. In BGHZ 107 aaO hat der Senat entschieden, daß der Vermieter den Abschluß eines Mietvertrages über Wohnraum nicht davon abhängig machen kann, daß der Mieter neben einer Barkaution zusätzlich eine Bürgschaft für alle Ansprüche aus dem Mietverhältnis stellt. 30

So liegt der Fall hier jedoch nicht. Hier hatte zunächst der Beklagte als Vater des Mietinteressenten der Klägerin eine Bürgschaft für ihre Mietforderungen zugesagt, falls ein Vertrag doch noch geschlossen würde, nachdem der Abschluß bereits einmal abgelehnt worden war. Daraufhin erst kam es zum Vertragsabschluß. Die Klägerin hatte die Bürgschaft nicht verlangt. Diese wurde ihr vielmehr vom Beklagten angeboten, um ihre Bedenken gegen die Bonität der beiden Mieter zu zerstreuen.

§ 550b Abs. 1 Satz 1 BGB will den Mieter unter Anerkennung des Sicherungsbedürfnisses des Vermieters vor zu großen Belastungen bewahren und Erschwerungen für den Abschluß eines Mietvertrages entgegenwirken, die in mobilitätshemmender Weise von hohen Kautionsforderungen ausgehen können (Begründung BT-Drucks. 9/2079 S. 10). Es kommt dabei nach dem Gesetzeswortlaut allerdings nicht darauf an, ob die Verpflichtung zur Stellung eines Bürgen Gegenstand des Mietvertrags ist oder ob eine auf Verlangen des Vermieters gestellte Bürgschaft erst die Voraussetzungen für einen Vertragsabschluß schafft (BGHZ aaO). 31

Anders zu beurteilen ist es, wenn unaufgefordert ein Dritter dem Vermieter eine 32

Bürgschaft für den Mieter zusagt und dieser sodann mit dem Mieter in Verhandlungen eintritt und den Vertrag abschließt. Es widerspricht nicht dem Schutzzweck des § 550b BGB, wenn Eltern für ihre Kinder - anstelle einer Anmietung im eigenen Namen - von sich aus einem Vermieter eine Bürgschaft für den Fall eines Vertragsabschlusses zusagen. Das gilt zumindest dann, wenn mit einer solchen Bürgschaft erkennbar keine besonderen Belastungen für den Mieter verbunden sind. Der Wortlaut von § 550b BGB steht einer solchen Auslegung nicht entgegen. Der Vermieter darf über den Rahmen von § 550b Abs. 1 BGB hinaus keine zusätzliche Sicherheit von seinem Mieter fordern. Verbürgt sich dagegen ein Dritter unaufgefordert unter der Bedingung des Abschlusses eines Mietvertrags gegenüber dem Vermieter, ohne daß dadurch erkennbar der Mieter belastet wird, ist die Annahme einer solchen Bürgschaft durch den Vermieter wirksam und die Bürgschaft selbst nicht nach § 550b Abs. 3 BGB zu beanstanden." 33

Die von den BGH vorgenommene Differenzierung ist nach Auffassung des Gerichts nicht vorzunehmen. 34

Zutreffend geht der BGH davon aus, dass Mieter durch die Regelung zur Begrenzung von vereinbarten Sicherheiten zu Gunsten des Vermieters vor zu großen Belastungen bewahrt und Erschwerungen für den Abschluss eines Mietvertrages entgegengewirkt werden soll. Derartigen Schutzvorschriften liegt die Gefahr inne, dass sie sich aus Sicht des "zu Schützenden" als kontraproduktiv erweisen können: So mag ein Vermieter bereit sein, mit einem an sich aus seiner Sicht nicht zureichend solventen Mieter einen Mietvertrag abzuschließen, falls von diesem (bei hier unterstellten Leistungswilligkeit und - fähigkeit) nur eine zureichende Sicherheit (die sodann über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen würde) gestellt würde. Steht nun einer "zureichenden" Absicherung des Vermieters eine gesetzliche Vorschrift entgegen, so kann dies auch dazu führen, dass ein Vertragsschluss insgesamt unterbleibt. Anders ausgedrückt: Mit derartigen Schutzvorschriften geht daher immer die Gefahr einher, dass privatautonom sonst geschlossene Verträge nicht zu Stande kommen. 35

Dem möchte der BGH ersichtlich nun durch eine Art teleologische Reduktion von § 550b a.F. BGB (die Vorschrift entspricht heute § 551 BGB) begegnen. So soll die nach Abs. 1 zulässige Höchstgrenze für gewährte Sicherheiten zwar dann gelten, wenn diese vom Vermieter gefordert, nicht aber dann, wenn sie dem Vermieter (unaufgefordert) angeboten werden und 36

der Mieter durch sie ersichtlich nicht besonders belastet wird.

Diese Differenzierung des BGH vermag nach Auffassung des Gerichts nicht zu überzeugen. 37
Entscheidend gegen die vom BGH vorgenommene Abgrenzung spricht schon, dass in beiden Fällen die Entscheidung über in das Zustandekommen des Mietvertrages davon abhängt, ob aus der Sphäre des Mieters eine Sicherheit in einer Höhe gestellt wird, welche vom Gesetzgeber als unzulässig angesehen wird. Dafür ist das Urteil des BGH vom 7.6.1990 ein beredtes Beispiel: So hat selbst der BGH festgestellt, dass der Abschluss des Vertrages zunächst durch den Vermieter abgelehnt worden war, weil ihm eben der Mieter nicht zureichend solvent erschien. Wie man es auch dreht und wendet bleibt als Befund damit festzustellen, dass der Vermieter zum Vertragsschluss eben nur unter der Bedingung bereit war, dass ihm - und sei es durch einen Dritten - eine zusätzliche Sicherheit gewährt wurde.

Der Fall liegt daher - entgegen der These des BGH - nicht etwa anders, als derjenige, über 38
welchen der BGH zuvor unter dem 20.4.1989 zu entscheiden hatte. Nicht mehr recht nachvollziehbar ist dann auch, wenn der BGH meint, diese Parallele nicht feststellen zu könnten (vgl. in der Entscheidung des BGH aus dem Jahre 1990 bei Rz. 11: "So liegt der Fall hier jedoch nicht."). Gerade die Tatsache, dass der von dem Mieter gewollte Vertrag zunächst aufgrund der Bedenken des Vermieters nicht zustande kam, beleuchtet, dass eben das Gestellen einer weiteren Sicherheit aus Sicht des Vermieters eine unverzichtbare Bedingung für den Vertragsschluss war.

Die Rechtsprechung des BGH versagt daher schon bei der Differenzierung: Dort, wo der 39
BGH meint, differenzieren zu können, kann eine solche Differenzierung gerade nicht vorgenommen werden.

Der Rechtsprechung des BGH fehlt es dann zusätzlich an der erforderlichen Trennschärfe. 40

Nach der Auffassung des BGH soll wohl entscheidend sein, ob die über das gesetzlich 41
zulässige Maß hinausgehende Sicherheit vom Vermieter gefordert oder diesem "nur" angeboten wurde. Bei einer lebensnahen Betrachtung wird eine derartige Unterscheidung in der Regel freilich schon kaum getroffen werden können. So wird bei den Verhandlungen im Raum stehen, dass der Abschluss des Vertrages - angesichts einer vom Vermieter nicht für zureichend gehaltenen Solvenz des Mieters - "vor dem Scheitern steht". Falls es sodann doch noch zum Abschluss des Mietvertrages kommt, weil in gesetzeswidriger Weise Sicherheiten gewährt wurden, so wird sich nachträglich vielfach gar nicht mehr feststellen lassen, "wer denn der ersten Schritt getan hat", also ins Spiel brachte, die Bedenken durch die Forderung/Gewährung einer über das gesetzliche Maß hinausgehenden Sicherheit zu zerstreuen.

Aber selbst wenn man denn dazu im konkreten Fall noch Feststellungen sollte treffen 42
können, so bleibt im Dunkeln, weshalb dies juristisch von Bedeutung sein soll. In § 551 Abs. 1 BGB (oder auch § 550b a.F. BGB) ist die vom BGH vorgenommene Unterscheidung jedenfalls nicht angelegt. Für die Anwendung von § 551 Abs. 1 BGB kommt es mithin grundsätzlich schon gar nicht darauf an, ob der Mieter von sich aus eine Sicherheit angeboten hat, welche über das gesetzlich zulässige Maß hinaus greift.

Die vom BGH angenommene Differenzierung passt dann auch in keiner Weise zu dem 43
Schutzzweck der Norm. Es macht keinen Sinn anzunehmen, dass die vom Gesetzgeber statuierte Höchstgrenze dann keine Geltung mehr sollte beanspruchen sollte, falls das Angebot zu ihrer Überschreitung nur vom Mieter kam, vom Vermieter aber nicht gefordert wurde. Salopp könnte man formulieren: Auf einen solchen Gedanken muss man erst mal

kommen.

Wie fern die vom BGH vorgenommene Unterscheidung liegt wird nach Auffassung des Gerichts auch deutlich, wenn man auf andere Vorschriften mit einer ähnliche Stoßrichtung zurückgreift. Zu denken ist dabei etwa an § 5 WiStG. Dessen Abs. 1 und 2 lauten: 44

"Mietpreisüberhöhung 45

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt. 46

(2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen." 47

Die Vorschrift hat einen dem § 551 BGB vergleichbaren Schutzcharakter. Dies kommt namentlich darin zum Ausdruck, dass sich nur derjenige ordnungswidrig verhält, der sich die unangemessen hohen Entgelte unter "Ausnutzung" des geringen Angebots gewähren lässt. 48

Für die Anwendung von § 5 WiStG spielt es nun keine Rolle, ob die unangemessen hohen Entgelte vom Vermieter gefordert, er sich diese lediglich hat versprechen lassen oder er diese nur angenommen hat (vgl. Abs. 1). Derartige Fälle gleich zu behandeln macht aus Sicht des Gerichts auch nur Sinn. 49

Nach Auffassung des Gerichts bleibt der BGH eine Antwort - und erst recht eine überzeugende - schuldig, weshalb bei der Anwendung von § 550b Abs. 1 a.F. BGB (bzw. § 551 Abs. 1 BGB) anderes gelten sollte. Die der BGH-Entscheidung noch zugrundeliegende Formulierung in § 550b Abs. 1 a.F. BGB lautete wörtlich: 50

"Hat bei einem Mietverhältnis über Wohnraum der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Verpflichtungen Sicherheit zu leisten, so darf diese das Dreifache des auf einen Monat entfallenden Mietzinses vorbehaltlich der Regelung in Absatz 2 Satz 3 nicht übersteigen. Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben unberücksichtigt. Ist eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilleistungen berechtigt; die erste Teilleistung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig." 51

Die Vorschrift knüpft mithin an den schon geschlossenen Vertrag an ("Hat ... zu leisten, ...") - sie beschäftigt sich nicht mit der Frage, wie die Regelung zur Sicherheitsleistung zustande gekommen ist, insbesondere ist es für die Anwendung von § 550b Abs. 1 a.F. BGB daher unerheblich (gewesen), ob die Sicherheit von Vermieter gefordert, ihm diese versprochen oder "nur" gewährt wurde. 52

Von der Systematik hat sich durch die Überführung der Regelung in § 551 Abs. 1 BGB daran nichts geändert. Nach Auffassung des Gerichts ist es daher auch mit der geltenden Rechtslage nicht in Einklang zu bringen, wenn der BGH (a.a.O., vgl. bei Rz. 13) ausführt: 53

- "Der Vermieter darf über den Rahmen von § 550b Abs. 1 BGB hinaus keine zusätzliche Sicherheit von seinem Mieter fordern. Verbürgt sich dagegen ein Dritter unaufgefordert unter der Bedingung des Abschlusses eines Mietvertrags gegenüber dem Vermieter, ohne daß dadurch erkennbar der Mieter belastet wird, ist die Annahme einer solchen Bürgschaft durch den Vermieter wirksam und die Bürgschaft selbst nicht nach § 550b Abs. 3 BGB zu beanstanden." 54
- Diese Differenzierung ist im Gesetz jedenfalls nicht angelegt. 55
- Sie erscheint dem Gericht auch deshalb nicht angezeigt, weil die These des BGH, der Schutzzweck von § 550b a.F. BGB (bzw. § 551 BGB) greife nicht ein, verfehlt erscheint. 56
- Weshalb der BGH für die entschiedene Fallkonstellation meint, dass die Gestellung der Bürgschaft den Mieter in diesen Fällen "nicht belaste", wird von ihm nicht ausgeführt. Unausgesprochen liegt dem wohl die Annahme (des BGH) zu Grunde, dass Eltern bereitwillig und ohne ein Entgelt dafür zu fordern ihren Kindern Bürgschaften erteilen, möglicherweise um diese noch ein Stück weit in ihre wirtschaftliche Unabhängigkeit zu begleiten. In welchem Umfang diese Annahme des BGH soziologisch zutreffend ist, dürfte kaum untersucht sein. 57
- Würde man der Rechtsprechung des BGH folgen, entstünde freilich ein merkwürdiges "Sonderrecht" bei vom Mieter zu stellenden Sicherheiten. Wie wäre etwa der Fall zu entscheiden, in welchem sich Eltern zwar zur Übernahme einer Bürgschaft bereit erklären, dafür aber eine Art Obolus durch eine Kürzung des gewährten Unterhalts vom mietenden Kind genommen wird? Schon durch dieses Beispiel wird nach Auffassung des Gerichts deutlich, dass die Wirksamkeit der Sicherheitsabrede im Verhältnis zum Vermieter keinesfalls von der internen Gestaltung der vertraglichen Absprache zwischen dem Mieter und dem Bürgen abhängig gemacht werden kann. 58
- Festzuhalten ist damit, dass es für die Anwendung von § 551 BGB weder darauf ankommen kann, ob der Vermieter die Sicherheit in einer gesetzwidrigen Höhe gefordert hat oder sie ihm angeboten wurde, noch darauf, in welchem Umfang der Mieter durch die Gestellung der Sicherheit belastet wird. Fernab des hier zu diskutieren Falles einer "Bürgschaftsbestellung" wird daher zum Beispiel auch der Mieter "geschützt" (was dann gegebenenfalls aber auch den Abschluss eines Mietvertrages verhindert!), der nur über geringe monatliche Einkünfte verfügt (insofern also nicht sonderlich solvent erscheinen mag), durchaus aber (etwa aus seinem Vermögen oder woher auch immer ohne "sonderliche Belastung") eine über das gesetzliche Maß hinausgehende Sicherheit stellen könnte. 59
- Nach Auffassung des Gerichts erweist sich mithin die vom BGH angenommene Differenzierung als Irrweg. Die Abgrenzung ist konturlos, sie findet im Gesetz keine Stütze und sie vermischt das "Außenverhältnis" (also die Rechtsstellung des Vermieters in Bezug auf seinen Zugriff auf die Sicherheit) mit dem "Innenverhältnis" (also der Frage danach, in welchem Umfang der Mieter durch die Gestellung der Sicherheit im Verhältnis zum Sicherungsgeber belastet sein mag). 60
- Das Gericht hat daher anlässlich der mündlichen Verhandlung auch keine Aufklärung dazu gesucht, ob die "Sondervereinbarung" hier vom Kläger gefordert oder sie ihm (unaufgefordert) von den Beklagten angeboten wurde. In beiden Fällen erweist sich die hier als Sicherheitsleistung zu qualifizierende Übernahme einer Zahlungsverpflichtung durch die Beklagten als rechtswidrig, weil sie gegen § 551 Abs. 1 BGB verstößt. 61

Die Beklagten haben dabei auch in jedem Fall schon jetzt bereits deutlich mehr geleistet, als sie gemäß § 551 Abs. 1 BGB verpflichtet sein könnten (vgl. dazu auch schon kurz oben).

So haben die Beklagten unstreitig für die Zeit von März 2009 bis April 2011 jeden Monat 144 € an den Kläger gezahlt. Dies entspricht einem Gesamtbetrag in Höhe von 5184 € (36 Monate x 144 €). Die Summe von maximal 3 Monatsmieten ist daher längst überschritten; weitere Zahlungen kann der Kläger jedenfalls nicht mehr durchsetzen. 63

Angesichts der vorstehenden Ausführungen kann offen bleiben, ob die "Sondervereinbarung" wegen der damit einhergehenden - und gewünschten - Täuschung öffentlicher Stellen nicht ohnehin gegen §§ 134, 138 BGB verstößt. 64

Die prozessualen Entscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1 S. 1, 708 Nr. 11, 711 Satz 1 ZPO. 65

Streitwert: 720 € 66