

Dies ist ein Werkstatt-Beitrag. Änderungen und Korrekturen bleiben vorbehalten. Der Beitrag ist deshalb zunächst nur eingeschränkt zitierfähig.

## **Werkstatt-Beitrag (Einstelldatum: 02.04.2014)**

### **Rückzahlungsanspruch des Mieters bei Leistung der Mietkaution durch einen Dritten**

**Dem Mieter steht der Anspruch auf Rückgewähr der Mietsicherheit gegen den Vermieter auch dann zu, wenn ein Dritter die Mietsicherheit geleistet hat.**

LG München I, Urteil vom 11.09.2013 - **27 O 28133/12**

BGB §§ **172, 546, 551**

#### **Problem/Sachverhalt**

Die Schuldnerin hatte mit der Beklagten im Dezember 2008 einen gewerblichen Mietvertrag geschlossen. Das Mietverhältnis wurde vorzeitig und einvernehmlich im Mai 2009 aufgehoben, ohne dass Ansprüche der Beklagten gegen die Schuldnerin aus dem Mietverhältnis bestanden. Sowohl der Abschluss des Mietvertrags, als auch die Mietaufhebungsvereinbarung wurden durch den zum damaligen Zeitpunkt bereits abberufenen Geschäftsführer der Schuldnerin unterzeichnet. Der Geschäftsführer hatte den Großteil der Mietkaution selbst und den Restbetrag die Schuldnerin geleistet. Nach Aufhebung des Mietverhältnisses forderte der Geschäftsführer der Schuldnerin Zahlung der Mietkaution an sich, woraufhin die Beklagte an diesen leistete. Nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Schuldnerin nimmt der Insolvenzverwalter die Beklagte auf Rückzahlung der gesamten Kautions in Anspruch, da nach seiner Auffassung aufgrund der Abberufung des Geschäftsführers die Zahlung nicht befreiend an diesen erfolgt sei.

#### **Entscheidung**

Das Landgericht weist die Klage ab! Für den Rückzahlungsanspruch der Mieterin kommt es nicht darauf an, wer die Mietkaution an die Beklagte geleistet hat. Die Rückzahlung an den Geschäftsführer muss sich die Schuldnerin jedoch anrechnen lassen. Da der Geschäftsführer nicht mehr bestellt war, bedeutet sein Handeln, dass die Schuldnerin dessen Handeln ohne Vertretungsmacht zur Kenntnis genommen und gebilligt hat, indem das Mietverhältnis umgesetzt wurde. Dies folgt daraus, dass der Geschäftsführer die gesamten vertraglichen Verhandlungen einschließlich des Abschlusses des Mietvertrags als auch der Aufhebungsvereinbarung geführt hat. Indem die Schuldnerin eine Teilzahlung auf die Kautions erbracht hat, wurde das Mietverhältnis umgesetzt. Die Weisung des Geschäftsführers, die Kautions an ihn zurückzuzahlen, ist vom Umfang der Duldungsvollmacht gedeckt.

#### **Praxishinweis**

Der Entscheidung des Landgerichts ist zuzustimmen. Zutreffend sind auch die Ausführungen des Gerichts zur Leistung der Mietkaution durch einen Dritten, auch wenn die Auffassung nicht begründet wird. Leistet ein Dritter die Kautions, stellt sich bei Rückgewähr die Frage, wem der Anspruch zusteht. Erstaunlicherweise wird diese Problematik in der Rechtsprechung und Literatur überwiegend nicht behandelt. Grundsätzlich wird der Kautionsrückzahlungsanspruch dem Mieter zugeordnet (beispielhaft: Lützkirchen, Mietrecht, Kommentar, 2013, § **551** BGB, Rz. 138), ohne zu problematisieren, was bei Drittleistung gilt. Soweit ersichtlich wird diese Problematik durch Kinne (Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 6. Aufl., 2011, § 551 Rz. 17) angesprochen

und der Anspruch trotz Drittleistung dem Mieter zugesprochen. Diese Auffassung überzeugt. Leistet ein Dritter für den Mieter die Mietkaution, so sind diese Fälle vergleichbar den Anweisungsfällen (Palandt, BGB, 73. Aufl., 2014, § 812 BGB, Rz. 57) bzw. die Tilgung einer fremden Schuld mit fremden Tilgungsquellen (Palandt, a.a.O., § 812 Rz. 63) zu behandeln. Der Dritte leistet für den Mieter bzw. erfüllt die Verpflichtung des Mieters zur Stellung einer Mietsicherheit. Daher liegt im relevanten Verhältnis zum Vermieter eine Leistung des Mieters vor. Der Anspruch auf Rückgewähr steht deshalb dem Mieter zu, und zwar an sich und nicht an den Dritten. Denn da die Drittleistung als Leistung des Mieters zu behandeln ist, ist deren Rückgewähr gleich gelagert abzuwickeln. Etwaige Ansprüche des Drittleistenden gegenüber Mietern sind in deren Verständnis zu klären.

*RA Marcus Kohlstrunk, München*

© id Verlag