



**Amtsgericht Köln, Urteil vom 17.07.2022, Az.  
203 C 199/21**

**Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist gegen die Beklagte zu 1) begründet, gegen den Beklagten zu 2) unbegründet.

A.

Das Gericht kann in der Sache trotz der Klagerücknahme entscheiden und muss die mündliche Verhandlung auch nicht wiedereröffnen.

I.

Der in der Spruchfrist erklärten Klagerücknahme der Klägerin haben die Beklagten die nach § 269 Abs. 1 ZPO erforderliche Zustimmung verweigert; die Klagerücknahme ist damit unwirksam.

II.

Das Gericht kann die hiernach erforderliche Sachentscheidung auch unmittelbar treffen; es muss die mündliche Verhandlung nicht wiedereröffnen.

Dem steht nicht entgegen, dass es seine Entscheidung, soweit es der Klage stattgibt, auf von den Parteien schriftsätzlich nicht ausführlich erörterte Punkte stützt. Zwar hat das Gericht in der mündlichen Verhandlung ausgeführt, dass es allein auf Basis der von der Klägerin vorgebrachten Rechtsausführungen nicht von einer Begründetheit der Klage ausgeht. Es hat aber zugleich erklärt, einen Erfolg der Klage im Hinblick auf die einseitige Möglichkeit der Beklagten zu 1), die Verpflichtung zur Herausgabe der Aktien abzuwenden, für denkbar zu halten; die Vereinbarung könne insoweit unwirksam sein. Es hat sich insoweit eine Prüfung in der Spruchfrist vorbehalten und erklärt, dass den Parteien Rechtsausführungen in der Spruchfrist freistehen.

B.

Der Klägerin steht gegen die Beklagte zu 1) ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung zur Herausgabe der 832 vom Beklagten zu 2) im Rahmen des Wohnraummietverhältnisses über die Wohnung in der O.Str. 40, DG links, Köln, treuhänderisch verwalteten Aktien an der Beklagten zu 1) zu. Ein derartiger Anspruch ergibt sich aus der zwischen den Parteien geschlossenen Sicherungsabrede, wobei offenbleiben kann, ob jene aus dem Vertrag von 1960 oder aus dem Jahre 2005 maßgeblich ist.

I.

Die Klägerin ist nach dem Tod ihrer Mutter jedenfalls als (Mit-)Erbin gemeinsam mit ihrem Bruder mit allen Rechten und Pflichten in das Mietverhältnis mit der Beklagten zu 1) bestehende Mietrechtsverhältnis eingerückt. Jedenfalls infolge der Abtretung aller im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehender Ansprüche durch ihren Bruder und Miterben, wurde sie nach § 398 BGB alleinige Anspruchsinhaberin.

II.

Die Rechtsvorgänger der Klägerin hatten zuletzt eine Mietsicherheit in Form von 832 Aktien an der Beklagten zu 1) geleistet. Durch Abschluss des neuen Mietvertrages im Jahr 2005 hat sich hieran nichts geändert.

1.

Unstreitig ist zwischen den Parteien zunächst, dass die Rechtsvorgänger der Klägerin im Jahr 1960 eine Zahlung von 800 DM erbracht haben. Diesen Betrag hat die Beklagte zu 1) seinerzeit auf Rechnung der Rechtsvorgänger der Klägerin in eigenen Aktien angelegt, die jedenfalls ab dem Jahr 2000 – wie von Anfang an vertraglich vorgesehen – durch einen Treuhänder im eigenen Namen, aber auf Rechnung der Rechtsvorgänger der Klägerin verwaltet wurden. Auch wenn die Vertragsparteien diese Leistung der Mieter als Darlehen bezeichnet haben, hat es sich bei Lichte betrachtet schon seinerzeit um eine Sicherungsleistung gehandelt, denn aus dem Geschäftsanteil durfte der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 4 Abs. 3 S. 4 des alten Mietvertrages auch eigene Forderungen in Abzug bringen. Auf die Vorschriften zum (Sach-)Darlehen kommt es in diesem Zusammenhang nicht an. Diese Sicherheitsleistung hat sich in der Folge durch die Kapitalerhöhung der Beklagten auf 832 Stückaktien erhöht.

2.

Durch den Abschluss des neuen Mietvertrages hat sich hieran nichts geändert.

a)

§ 4 Abs. 1 S. 2 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 Beklagten zu 1). 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 Barkaution, die von der Beklagten zu 1) 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.

b)

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.

aa)

Die Angabe der ursprünglichen Sicherheitsleistung der Mieter aus dem Jahr 1960 entspricht der Regelungsstruktur des ursprünglichen Mietvertrags. Der neue Mietvertrag wiederholt insofern 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 Beklagte zu 1) 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 der Beklagten zu 1) bzw. einem Dritten zu zahlenden Nominalwert nicht hätte ermittelt werden können.

Die von den Beklagten 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 Kurschwankungen 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.

bb)

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.

cc)

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 Beklagten zu 1) 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 Beklagte zu 1) 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 Beklagte zu 1) 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.

dd)

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 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.

III.

Der Klägerin steht grundsätzlich ein Anspruch auf Herausgabe der Mietsicherheit in Form von Aktien zu. Sie muss sich nicht mit der Rückzahlung der ursprünglich durch ihre Rechtsvorgänger um 1960 erbrachten Sicherheitsleistung in Höhe von umgerechnet 409,03 € begnügen. Das gilt unabhängig davon, ob nicht nur die Mietsicherheit aus dem vorherigen Mietverhältnis übertragen werden sollte, oder aber auch die Regelungen zur Rückgabe der Mietsicherheit fortgelten sollten.

1.

Soweit die entsprechenden Regelungen des alten Mietvertrags nicht mehr gelten sollten und allein die Sicherheit übertragen worden sein, folgt die grundsätzliche Verpflichtung der Beklagten zu 1) zur Herausgabe der Aktien unmittelbar aus der Sicherungsabrede. Ein Recht, die Aktien nicht herauszugeben, steht ihr dann bereits nach dem Wortlaut des Vertrages nicht zu.

2.

Auch wenn man von der Fortgeltung der Rückzahlungsmodalitäten des alten Mietvertrages ausgeht, kann die Beklagte zu 1) sich nicht darauf berufen, anstelle der Herausgabe der Aktien zur Zahlung berechtigt zu sein; durch die Zahlung der Beklagten zu 1) in Höhe von 409,03 Euro ist Erfüllung im Sinne des § 362 Abs. 1. BGB nicht eingetreten.

a)

Gemäß § 4 Abs. 3 S. 2 des alten Mietvertrages sind dem Mieter binnen eines Monats nach Beendigung des Mietverhältnisses und ordnungsgemäßer Räumung der Mieträume die Treuhandaktien herauszugeben, wenn und soweit der Geschäftsanteil gemäß § 4 Abs. 2 des alten Mietvertrages in Treuhandaktien angelegt wurde. Der von den Rechtsvorgängern der Klägerin im Jahre 1960 gezahlte Betrag von 800,00 DM wurde vollständig in mittlerweile 832 Aktien angelegt. Die von den Beklagten geschuldete Leistung bestand mithin in der Herausgabe der 832 Aktien. Nur durch Bewirkung dieser Leistung konnte der Anspruch der Klägerin gemäß § 362 Abs. 1 BGB durch Erfüllung erlöschen.

b)

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus § 4 Abs. 3 S. 3 des alten Mietvertrages, da die Bestimmung gemäß § 551 Abs. 3 S. 3, Abs. 4 BGB unwirksam ist. Auf den Streit der Parteien über die rechtliche Einordnung und Auslegung dieser Bestimmung kommt es nicht an. Im Einzelnen:

aa)

Die Vorschrift des § 551 Abs. 3 S. 3 BGB sieht vor, dass die Erträge aus der Mietsicherheit unabhängig von der Anlageform dem Mieter zustehen. Vorliegend haben die Parteien – was unstreitig ist – die Anlage in Aktien der Beklagten zu 1) vereinbart. Bei dieser Form der Anlage gehören zu den Erträgen neben den unstreitig an die Klägerin bzw. ihre Rechtsvorgänger ausbezahlten Dividenden auch etwaige Kursgewinne.

bb)

Von dieser Vorschrift abweichende Vereinbarungen sind nach § 551 Abs. 4 BGB unwirksam. Bei dem im ursprünglichen Mietvertrag vereinbarten Recht der Beklagten zu 1), anstatt der Aktien den Nominalwert auszuzahlen, handelt es sich um eine derartige Vereinbarung. Hierdurch wird nämlich der Beklagten zu 1) als Vermieterin das Recht eingeräumt, unilateral einen Teil der Erträge, nämlich etwaige Kursgewinne, für sich in Anspruch zu nehmen. Gleichzeitig erlaubt die Regelung es ihr sogar, Verluste durch Herausgabe der Aktien auf den Mieter abzuwälzen, was im Kontext des § 551 BGB allerdings nicht entscheidend ist.

cc)

Die bei Abschluss des ursprünglichen Mietvertrags 1960 noch nicht existente Vorschrift des § 551 BGB findet Anwendung.

(1)

Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Parteien im Jahr 2005 einen neuen Mietvertrag über eine andere Wohnung geschlossen haben und dabei lediglich die Übertragung der Mietsicherheit und bestimmter Regelungen aus dem alten Mietvertrag vereinbart haben.

(2)

Vor diesem Hintergrund kann offenbleiben, ob die Vorschrift auch bei Fortbestehen des ursprünglichen Mietvertrags schon aufgrund des Fehlens einer abweichenden Übergangsvorschrift mit Inkrafttreten von § 551 Abs. 3 S. 3 BGB am 01.09.2001 anwendbar wäre (recht deutlich dafür: BGH, Beschluss vom 21. August 2018 – VIII ZR 92/17 –, Rn. 15, juris unter Bezugnahme auf BGH, Urteil vom 30. Juni 2004 – VIII ZR 243/03 –, Rn. 16, juris; vgl. auch BGH, Urteil vom 11. März 2009 – VIII ZR 184/08 –, Rn. 9 f).

(3)

Auf die Frage der Anwendbarkeit der §§ 307 ff. BGB, insbesondere des § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB, in der heute geltenden Fassung auf Grundlage der Übergangsvorschrift des Art. 229 § 5 S. 2 EGBGB (bejahend: BGH, Beschluss vom 21. August 2018 – VIII ZR 92/17 –, Rn. 6, juris) kommt es vor diesem Hintergrund ebenfalls nicht an, auch wenn im Hinblick darauf, dass die Klausel es der Beklagten zu 1) erlaubt, Kursverluste durch Nichtgebrauch ihres vertraglich ausbedungenen Wahlrechts auf die Mieter abzuwälzen, Gewinne ihnen aber vorzuenthalten (und – wie zuletzt geschehen – entgegen vertraglichen Konstruktion für sich in Anspruch zu nehmen, statt die Aktien an Dritte weiterzugeben) bei Anwendbarkeit auch unter diesem Gesichtspunkt viel für eine Unwirksamkeit spräche. Es liegt nämlich nahe, in diesem Auseinanderfallen von Gewinn- und Verlustrisiko insbesondere vor dem Hintergrund, dass die geleistete Mietsicherheit lediglich der Absicherung von Ansprüchen des Vermieters dient und daher wirtschaftlich weiterhin dem Mieter zusteht, eine unangemessene Benachteiligung des Mieters zu erblicken ist.

#### IV.

Die weiteren Einwände der Beklagten zu 1) gegen den klägerischen Anspruch auf Übertragung der Aktien bzw. Zustimmung hierzu führen nicht weiter. Die von ihr als unzumutbar und treuwidrig empfundenen Ansprüche der Klägerin ergeben sich aus der gesetzlichen Wertung des § 551 BGB, die auch in der Sache angemessen ist: Der Mieter als Sicherungsgeber trägt das Risiko eines Wertverlustes der Sicherheit bei Rückgabe, er erhält aber auch die Chance auf Gewinne und ihm steht die Rendite in Form von Dividenden zu. Dass sich infolge veränderter Umstände die damalige Kapitalbeschaffung für die Beklagte zu 1) aus heutiger Sicht nicht mehr so günstig darstellt, ist ihr eigenes Risiko. Im Übrigen ist zu beachten, dass die Beklagte zu 1) hätte sie die Vertragspraxis nicht umgestellt, sondern fortgeführt, von den Kursgewinnen und den Dividenden ebenfalls nicht hätte profitieren können.

#### V.

Soweit die Klägerin die Beklagte zu 1) – insoweit der vertraglichen Konstruktion aus dem Jahre 1960 folgend – nicht unmittelbar auf Herausgabe der Aktien, sondern nur auf Zustimmung zur Herausgabe durch den Beklagten zu 2) in Anspruch genommen hat, besteht ein derartiger Anspruch. Es ist dabei nicht von Bedeutung, ob die Klägerin die Herausgabe unmittelbar von der Beklagten zu 1) fordern könnte, denn aus §§ 241 Abs. 2, 242 BGB ergibt sich, selbst wenn ein derartiger Anspruch bestünde, als „Minus“ jedenfalls auch ein Anspruch auf Zustimmung zur Herausgabe der von dem Beklagten zu 2) treuhänderisch gehaltenen Aktien.

#### VI.

Dem Anspruch der Klägerin steht auch nicht etwa die durch die Beklagte zu 1) erhobene Einrede der Verjährung, § 214 Abs. 1 BGB, entgegen.

#### 1.

Wie sich aus den obigen Ausführungen ergibt, hat die regelmäßige dreijährige Verjährungsfrist (§ 195 BGB) nicht bereits nach Abschluss des neuen Mietvertrages zum 01.01.2006 begonnen, denn seinerzeit war der Anspruch auf Herausgabe durch die vereinbarte Übertragung der Sicherheit gerade nicht fällig.

#### 2.

Verjährung ist auch nicht etwa deshalb eingetreten, weil den Rechtsvorgängern der Klägerin im Zweifel ab dem Jahr 2005 aufgrund des Abschlusses des neuen Mietvertrages ein Anspruch aus § 812 Abs. 1 S. 1 BGB auf Herausgabe der Mietsicherheit zugestanden hätte.

#### a)

Es ist zwar denkbar, dass die Sicherungsabrede ab dem Jahr 2005 wegen Verstoßes gegen § 551 Abs. 1 S. 1 BGB wegen Übersicherung nach § 551 Abs. 4 BGB unwirksam war, soweit (vgl. BGH, Urteil vom 1. Juni 2011 – VIII ZR 91/10 –, Rn. 19 f., juris) die Sicherungsabrede eine Sicherheit von damals mehr als drei Monatsmieten vorsah, weil § 551 Abs. 3 S. 4 BGB durch den Abschluss eines neuen Mietvertrages womöglich keine Anwendung mehr gefunden

hat. Hiermit einhergehend stand den Rechtsvorgängern der Klägerin ein Bereicherungsanspruch aus § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB auf Herausgabe des drei Monatsmieten übersteigenden Teils der Mietsicherheit zu, der im Jahr 2005 entstanden ist und wohl verjährt sein dürfte (vgl. BGH, a. a. O.)

b)

Hierauf kommt es jedoch nicht an, denn verjährt ist allenfalls der Anspruch auf vorzeitige Herausgabe des Teils der Sicherheitsleistung, der die nach § 551 Abs. 1 BGB zulässige Sicherheitsleistung übersteigt. Von diesem Anspruch ist der aus der Sicherungsabrede selbst folgende Herausgabeanspruch nach Beendigung des Mietverhältnisses streng zu trennen. Die teilweise Unwirksamkeit einer Mietkautionsvereinbarung berührt auch nicht die Pflicht zur Herausgabe der gesamten Mietsicherheit, inklusive des überhöhten Teils, nach Beendigung des Mietverhältnisses (Witt, NZM 2012, 545, 552). Eine derartige Rechtsfolge ließe sich erkennbar mit dem Sinn und Zweck der Regelung des § 551 Abs. 4 BGB nicht vereinbaren, sondern würde ihn in sein Gegenteil verkehren.

3.

Der Anspruch auf Herausgabe der Mietsicherheit aus der Sicherungsabrede ist ebenfalls nicht verjährt. Dieser Anspruch unterliegt seinerseits der regelmäßigen dreijährigen Verjährungsfrist gemäß §§ 195, 199 BGB, die noch nicht abgelaufen ist.

a)

Nach § 4 Abs. 3 S. 2 des alten Mietvertrages wird der Anspruch auf Herausgabe der Aktien erst einen Monat nach Beendigung des Mietverhältnisses, nicht jedoch vor ordnungsgemäßer Rückgabe der Mieträume, fällig. Sollte die ursprüngliche Regelung keine Anwendung mehr finden, wäre der Anspruch nach Ablauf einer angemessenen Abrechnungsfrist, also jedenfalls nicht früher, fällig geworden.

b)

Hiernach hat die Verjährungsfrist nach § 199 Abs. 1 BGB frühestens am 01.01.2019 zu laufen begonnen, da das streitgegenständliche Mietverhältnis zum 31.05.2018 wirksam beendet wurde und die Mieträume im selben Zeitpunkt ordnungsgemäß an die Beklagte zu 1) zurückgegeben wurden. Der Anspruch auf Herausgabe der Aktien entstand somit frühestens am 30.06.2018.

c)

Die Verjährungsfrist ist nach wie vor nicht abgelaufen, weil sie nach § 204 Abs. 1 Nr.1 Var. 1 BGB durch Klageerhebung seit dem 21.12.2021 gehemmt ist. Zwar setzt die Erhebung der Klage gemäß § 253 Abs. 1 ZPO grundsätzlich die Zustellung der Klage an den Beklagten voraus, allerdings kommt es gemäß § 167 ZPO ausnahmsweise auf den Zeitpunkt des Eingangs der Klage bei Gericht an, wenn die Zustellung demnächst erfolgt. Dies ist eindeutig der Fall, da die Klage den Beklagten am 13.01.2022 bzw. 17.01.2022 zugestellt worden ist.



C.

Die Klägerin hat gegen den Beklagten zu 2) unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt einen Anspruch auf Herausgabe der Beklagten zu 1).

I.

Soweit sich die Klägerin auf die Regelung in § 4 Abs. 2 S. 4 des alten Mietvertrages stützt, der einen Direktanspruch gegen den Treuhänder auf Herausgabe der Aktien nach Beendigung des Mietverhältnisses nach Maßgabe der Bestimmung des § 4 Abs. 3 S. 2 – 4 des alten Mietvertrages vorsieht, hat sie hiermit keinen Erfolg. Der Mietvertrag entfaltet schuldrechtliche Wirkungen nur zwischen der Klägerin und der Beklagten zu 1), nicht aber zwischen der Klägerin und dem Beklagten zu 2). Einen Direktanspruch der Klägerin gegen den Beklagten zu 2) anzunehmen, würde bedeuten, einen Anspruch aus einem Vertrag zugunsten Dritter anzuerkennen.

II.

Der Klägerin steht gegen den Beklagten zu 2) auch kein Anspruch aus § 328 Abs. 1 BGB in Verbindung mit dem zwischen den Beklagten geschlossenen Treuhandvertrag zu.

1.

Nach der Vorschrift des § 328 Abs. 1 BGB ist es den Vertragsparteien möglich, eine Leistung an einen Dritten dergestalt zu vereinbaren, dass der Dritte unmittelbar das Recht erlangen soll, die Leistung zu fordern.

2.

Derartige ergibt sich aus dem Treuhandvertrag gerade nicht. Im Einzelnen:

a)

Ausweislich der Vereinbarung zwischen den Beklagten war zunächst der Beklagte zu 2) Vollrechtsinhaber der Aktien.

b)

Der Vertrag sieht dabei ausdrücklich vor, dass die Rechtsbeziehung zwischen dem Treuhänder und dem Mieter mit Beendigung des Mietverhältnisses enden soll, § 2 Abs. 2 des Treuhandvertrages. In § 2 Abs. 3 des Treuhandvertrages ist überdies ausdrücklich geregelt, dass der Treuhänder nach Beendigung des jeweiligen Mietverhältnis gerade nicht verpflichtet sein soll, die Aktien an den jeweiligen Mieter herauszugeben. Vielmehr soll er mit den Aktien letztlich nach Weisung der Beklagten zu 1) verfahren. In Einklang hiermit sieht die Präambel des

Treuhandvertrages weiter ausdrücklich vor, dass mit Beendigung der Mietverhältnisse der eingezahlte Betrag erstattet werden, nicht aber die Aktien durch den Treuhänder an die Mieter herausgegeben werden sollen.

Vor diesem Hintergrund kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Parteien des Treuhandvertrages der Klägerin bzw. ihren Rechtsvorgängern einen eigenständigen Anspruch gegen den Beklagten zu 1) verschaffen wollten. Das Gericht verkennt nicht, dass dies für die Klägerin unglücklich sein mag; die in der mit der mietvertraglichen Vereinbarung nicht kongruente Ausgestaltung des Treuhandvertrags zu erblickende Pflichtverletzung der Beklagten zu 1) gegenüber der Klägerin geht aber nicht zulasten des Beklagten zu 2), sondern führt gegebenenfalls zu einer Verpflichtung der Beklagten zu 1) zum Schadensersatz.

c)

Das Gericht verkennt dabei nicht, dass der Treuhandvertrag an anderer Stelle durchaus Regelungen zugunsten der Mieter trifft, und etwa auch vorsieht, dass dem Treuhänder die Namen der jeweiligen Mieter mitzuteilen sind. Über einen Direktanspruch der Klägerin gegen den Beklagten zu 2) sagt dies im Übrigen nichts aus.

d)

Jedenfalls würde ein Direktanspruch der Klägerin aber nach dem Treuhandvertrag die Zustimmung der Beklagten zu 1) verlangen. Diese hat die Beklagte zu 1) nicht erteilt und eine Zustimmung dürfte auch erst nach Rechtskraft der Entscheidung gegen die Beklagte zu 1) erfolgen bzw. als erfolgt gelten. Auch vor diesem Hintergrund wäre die Klage gegen den Beklagten zu 2) jedenfalls zurzeit unbegründet.

D.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 S. 1 ZPO; im Hinblick auf den Beklagten zu 1) unter Berücksichtigung des Rechtsgedankens des § 91 Abs. 1 ZPO. .

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 S. 1, S. 2 ZPO.

Streitwert: 115.648,00 Euro

Volltext Ende

---

## BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietterfreundlich ausfällt.

---

### **>> Hier Mitglied werden!**

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

[vermieterverein.de](http://vermieterverein.de)

[blog.vermieterverein.de](http://blog.vermieterverein.de)