

Rechtsanwalt Christoph Brede, Essen*

„Der verflixte Mietkauf“

THEMATIK	Rückabwicklung eines „Mietkaufvertrages“ über ein Hausgrundstück, sachliche Zuständigkeit des Landgerichts, Prozessstandschaft, Saldotheorie, Hilfsaufrechnung, Beweiswürdigung
SCHWIERIGKEITSGRAD	Mittel
BEARBEITUNGSDAUER	5 Stunden
HILFSMITTEL	Palandt BGB; Thomas/Putzo ZPO

Vorbemerkung: Gegenstand der Fallbearbeitung ist die Klage eines Mieters auf Rückzahlung geleisteter Raten als „Kautio“ für den künftigen Erwerb eines Hausgrundstücks sowie auf Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten. Der Vermieter rechnet hilfsweise mit einem angeblichen Schadensersatzanspruch auf.

■ SACHVERHALT

Aktenauszug:

Rechtsanwälte Manfred und Iris Schermann
Hohe Straße 6
45659 Recklinghausen

Recklinghausen, den 12.7.2012

An das Landgericht Essen
Zweigertstr. 52
45130 Essen

Klage

des Herrn Paul Werter, Rolandsweg 34, 45772 Marl,

Klägers,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Manfred und Iris Schermann, Hohe Straße 6, 45659 Recklinghausen,

gegen

die Eheleute Frank und Sabine Rampelt, Kirschblütenweg 3, 45721 Haltern,

Beklagten.

Namens und in Vollmacht des Klägers erhebe ich Klage. Im Termin zur mündlichen Verhandlung werde ich beantragen,

die Beklagten zu verurteilen, an den Kläger und dessen Ehefrau Angelika Werter, Dorstener Str. 212, 45770 Marl, 9.660,00 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Pro-

* Der Autor war bis April 2012 als Vorsitzender Richter am Landgericht Essen tätig und ist Rechtsanwalt in Essen.

zentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 19.6.2012 sowie vorgerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 949,14 EUR zu zahlen.

Begründung:

A. Sachverhalt

Der Kläger und dessen Ehefrau waren Mieter, die Beklagten Vermieter der mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücksfläche Vosskamp 7 in 45772 Marl.

Beweis: Mietvertrag vom 30.6.2008 (Anlage 1)

Zugleich mit dem Mietvertrag wurde eine weitere als „Mietkaufvertrag“ bezeichnete Vereinbarung getroffen.

Beweis: Mietkaufvertrag vom 30.6.2008 (Anlage 2)

Der Mietkaufvertrag wurde durch als „1. Änderung zum Mietkaufvertrag“ bezeichnete Vereinbarung vom 31.7.2008 teilweise geändert.

Beweis: 1. Änderung zum Mietkaufvertrag (Anlage 3)

Nach § 3 des Mietkaufvertrages hatten der Kläger und dessen Ehefrau eine Einmalzahlung von 10.000,- EUR zu erbringen. Laut Änderungsvereinbarung wurde die Einmalzahlung „als Darlehen gewährt“ und war in 48 Monatsraten von jeweils 230,00 EUR zu überweisen. Eine notarielle Beurkundung erfolgte nicht. Hintergrund der von den Beklagten gewünschten Vertragsgestaltung war deren Wunsch, die bei einem Verkauf vor Ablauf der Spekulationsfrist von 10 Jahren drohenden Steuerforderungen zu vermeiden. Der Kläger und seine Ehefrau haben 42 Raten geleistet und damit insgesamt 9.660,00 EUR gezahlt. Diesen Betrag verlangt der Kläger mit der Klage von den Beklagten zurück. Seine Ehefrau hat ihn zur Geltendmachung auch ihrer Ansprüche als Prozessstandschafter ermächtigt.

Bereits mit Schreiben vom 18.8.2011 baten der Kläger und dessen Ehefrau um Aufhebung des Mietkaufvertrages und kündigten das Mietverhältnis sodann mit Schreiben vom 27.1.2012.

Beweis: Schreiben vom 18.8.2011 und 27.1.2012 (Anlagen 4 und 5)

Die Beklagten widersprachen mit Schreiben vom 31.1.2012.

Beweis: Schreiben der Beklagten vom 31.1.2012 (Anlage 6)

Nach anwaltlicher Beratung forderten der Kläger und dessen Ehefrau mit Schreiben vom 3.5.2012 die gezahlten 9.660,00 EUR von den Beklagten zurück.

Beweis: Schreiben vom 3.5.2012 (Anlage 7)

Mit Anwaltsschreiben vom 29.5.2012 wurde den Beklagten eine Zahlungsfrist bis zum 18.6.2012 gesetzt.

Beweis: Anwaltsschreiben vom 29.6.2012 (Anlage 8)

Die Frist ist verstrichen, ohne dass die Beklagten gezahlt hätten. Nach Räumung durch den Kläger und seine Ehefrau Ende März 2012 ist das Hausgrundstück mittlerweile anderweitig vermietet.

B. Rechtliche Würdigung

Die Klage ist zulässig und begründet. Die Beklagten sind zur Erstattung der gezahlten Raten von 9.660,00 EUR verpflichtet, weil der Mietkaufvertrag nichtig ist.

Der Mietkaufvertrag nebst Änderungsvertrag hätte der notariellen Beurkundung bedurft, weil er eine Erwerbsverpflichtung des Klägers und seiner Ehefrau als Mieter begründete. § 2 des Vertrages beinhaltet keine bloße Absichtserklärung der Parteien. Vielmehr standen Kauftermin und Kaufpreis bereits fest. Außerdem sollte eine Anzahlung von 10.000,00 EUR

geleistet werden. Dass nach dem Änderungsvertrag die Einmalzahlung „als Darlehen gewährt“ werden sollte, ändert an ihrem Charakter als Anzahlung nichts. Vielmehr entstehen durch diese Regelung neue Unklarheiten. Die Summe der vereinbarten 48 Darlehensraten beträgt nämlich nicht nur 10.000,00 EUR, sondern 11.040,00 EUR. Was sollte mit dem Überschuss geschehen?

Die Beklagten meinen, sie könnten nach § 6 des Mietkaufvertrages die geleisteten Raten behalten. Diese Regelung setzt jedoch einen Verstoß der Mieter gegen den Mietvertrag und eine Kündigung der Beklagten voraus. Diese Voraussetzungen sind nicht gegeben. Die Folgen einer ordentlichen Kündigung des Mietvertrages durch die Mieter sind im Mietkaufvertrag gar nicht geregelt.

Dass nach § 6 des Mietkaufvertrages im Kündigungsfall sogar die Mietkaution bei den Beklagten verbleiben sollte, sei nur am Rande erwähnt.

Die Zinsforderung beruht auf der vorgerichtlichen Mahnung. Unter Verzugsgesichtspunkten haften die Beklagten für die durch die vorgerichtliche anwaltliche Zahlungsaufforderung entstandenen Kosten, die sich nach einem Streitwert von 9.660,00 EUR wie folgt berechnen:

1,3 Geschäftsgebühr, Nr. 2300 VV RVG	631,80 EUR
0,3 Gebühr mehrere Auftraggeber, Nr. 1008 VV RVG	145,80 EUR
Postentgeltpauschale, Nr. 7002 VV RVG	20,00 EUR
Zwischensumme	797,60 EUR
19 % Umsatzsteuer, Nr. 7008 VV RVG	151,54 EUR
Summe	949,14 EUR

gez. *Schermann*

Anlage 1 zur Klageschrift:

Mietvertrag für Wohnungen

Zwischen Frank und Sabine Rampelt, Kirschblütenweg 3, 45721 Haltern, und Angelika und Paul Werter, Johannstr. 45, 45739 Oer-Erkenschwick,

wird folgender Mietvertrag vereinbart:

§ 1 – Mietsache

Vermietet wird das Haus Vosskamp 7, 45772 Marl (1 FH, Carport, Schuppen, Grundstück ca. 650 qm), Wohnfläche: 150 qm + ca. 30 qm Spitzbodenausbau.

§ 2 – Mietzeit und ordentliche Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am 1.8.2008, es läuft auf unbestimmte Zeit.

...

§ 23 – Weitere Vereinbarungen

Bestandteil für das Zustandekommen dieses Vertrages sind die Anlagen 1 und 2 (Einigung für Kaufvertrag des Hauses, Lageplan).

Datum und Unterschriften

Anlage 2 zur Klageschrift:

Anlage 1 zum Mietvertrag vom 30.6.2008

Mietkaufvertrag

Lage: Marl, Vosskamp 7, Flst. 2307 mit den bezeichneten Eckpunkten A,B,C,D mit einer Größe von 312 qm, Teilstück des Flst. 2327 mit den bezeichneten Eckpunkten B,E,F,D, welches bis zum Kaufzeitpunkt aus dem Flst. 2327 geteilt wird, mit einer Größe von ca. 345 qm, laut Lageplan Anlage 2 zum Mietvertrag

Zwischen den Vermietern und Eigentümern Frank und Sabine Rampelt, Kirschblütenweg 3, 45721 Haltern,

sowie

den Mietern und Kaufwilligen Angelika und Paul Werter, Johannstr. 45, 45739 Oer-Erkenschwick,

wird Folgendes vereinbart:

§ 1 Das vorstehend bezeichnete Grundstück wird den Mietern für deren eigenen Bedarf als Mietobjekt bis zum 31.12.2016 gemäß Mietvertrag vom 30.6.2008 vermietet.

§ 2 Die vereinbarte Mietzeit beläuft sich bis zum 31.12.2016. Die Mieter bekunden den Willen, das Mietverhältnis am 31.12.2016 zu beenden und am 1.1.2017 das bisherige Mietobjekt käuflich und lastenfrei von den Eigentümern zu erwerben. Alle Kosten des Grundstückskaufvertrages tragen die Mieter. Die Vermieter und Eigentümer sichern zu, bis zu diesem Zeitpunkt die Teilung des Flurstücks 2327 auf ihre Kosten zu veranlassen und durchzuführen.

§ 3 Der vereinbarte Mietzins von 830,00 EUR ist bis zum 31.12.2016 festgeschrieben.

Bis spätestens zum 1.8.2008 bzw. Übergabe der Mietsache ist eine Einmalzahlung in Höhe von 10.000,00 EUR auf das Konto der Vermieter zu leisten. Eine Bestätigung dieser Zahlung erfolgt auf dem Übergabeprotokoll.

Der vereinbarte Kaufpreis wird zum 1.1.2017 wird mit 220.000,00 EUR beziffert, welcher die beiden bezeichneten Grundstücke, aufstehende Gebäude, Regenwassernutzungsanlage und Anpflanzungen im Zeitpunkt der Übergabe beinhaltet und bezeichnet.

...

§ 6 Die Vermieter können den Vertrag jederzeit fristlos kündigen, wenn die Mieter entsprechend gegen den Mietvertrag verstoßen oder der Mieter das Grundstück verwahrlosen lässt und eine dauerhaft schädigende Einwirkung auf die Nachbargrundstücke auslöst.

Im Falle der Beendigung dieses Vertrages wegen Verstoßes gegen den Mietvertrag und den Mietkaufvertrag hat der Mieter das Grundstück geräumt in ordnungsgemäßem Zustand an den Vermieter herauszugeben, andernfalls hat er die mit der ordnungsgemäßen Räumung und Wiederherrichtung verbundenen Kosten zu tragen. Desweiteren würde in diesem Fall die geleistete Geldzahlung von 10.000,00 EUR entschädigungsfrei bei den Vermietern verbleiben. Das Gleiche gilt für die gezahlte Mietkaution von 830,00 EUR.

Datum und Unterschriften

Anlage 3 zur Klageschrift:

1. Änderung zum Mietkaufvertrag vom 30.6.2008

...

§ 3 Die vereinbarte Einmalzahlung von 10.000,00 EUR wird als Darlehen gewährt und ist nunmehr in 48 Monatsraten von jeweils 230,00 EUR auf das angegeben Mietkonto getrennt

von der Monatsmiete, beginnend mit dem 1.8.2008 bzw. Übergabe der Mietsache zu überweisen. Bei eingetretenem Zahlungsverzug wären die restlichen Monatsraten sofort fällig.

...

Klageerwiderung:

Rechtsanwalt Karl-Otto Knaup
Königstraße 45
48249 Dülmen

Dülmen, 30.7.2012

An das Landgericht Essen
Zweigertstr. 52
45130 Essen

In dem Rechtsstreit Werter ./ Rampelt 3 O 151/12

melde ich mich für die Beklagten und zeige Verteidigungsbereitschaft an. Im Termin zur mündlichen Verhandlung werde ich beantragen,

die Klage abzuweisen.

Begründung:

Die Klage ist bereits unzulässig. Eine Abtretung der Ansprüche der Ehefrau an den Kläger ist nicht ersichtlich. Im Übrigen gilt Folgendes:

1. Richtig ist, dass unter den Parteien der vorgelegte Mietvertrag sowie der Mietkaufvertrag mit Änderungsvertrag zustande gekommen sind und dass der Kläger und dessen Ehefrau als Mieter auf das vereinbarte Darlehen 9.660,00 EUR gezahlt haben. Die Mieter waren seinerzeit sehr an der von den Beklagten mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücksteilfläche interessiert. Ein sofortiger Erwerb scheiterte an den begrenzten finanziellen Möglichkeiten der Mieter, die aber eine künftige Verbesserung erwarteten. Das Interesse beider Parteien ging dahin, durch die im Mietkaufvertrag getroffenen Regelungen den geplanten Kauf bzw. Verkauf der Immobilie rechtlich abzusichern und für den Fall eines Verstoßes rechtliche Folgen, zB Schadensersatzforderungen, vorzusehen. Die nachträgliche Vertragsänderung ging auf einen Wunsch der Mieter zurück, die den Beklagten mitgeteilt hatten, sie könnten den Einmalbetrag von 10.000,00 EUR nicht in einer Summe aufbringen.

Der Kläger und dessen Ehefrau baten dann mit Schreiben vom 18.8.2011 – für die Beklagten völlig überraschend – um Aufhebung des Mietkaufvertrages. Eine Begründung wurde nicht gegeben, jedoch ist den Beklagten zu Ohren gekommen, dass es zu Schwierigkeiten in der Ehe des Klägers gekommen war. Die Beklagten haben seinerzeit mit Schreiben vom 26.8.2011 für den Fall finanzieller Probleme die Aussetzung der Raten angeboten.

Beweis: Schreiben der Beklagten vom 26.8.2011

Eine Reaktion des Klägers und seiner Ehefrau erfolgte zunächst nicht. Sie sprachen vielmehr mit Schreiben vom 27.1.2012 die Kündigung des Mietvertrages aus, der die Beklagten mit Schreiben vom 31.1.2012 widersprachen. In der Folgezeit kam es jedoch am 23.2.2012 zu einem Gespräch der Parteien im Hause der Beklagten, in dem die Mieter sich für den Fall der Entlassung aus dem Mietkaufvertrag mit dem Verzicht auf die Erstattung der gezahlten Raten einverstanden erklärten. Damit waren auch die Beklagten einverstanden.

Beweis: Zeugnis des Herrn Sven Rampelt, zu laden über die Beklagten.

Erst mit Schreiben vom 3.5.2012 forderten der Kläger und dessen Ehefrau die Rückzahlung gezahlter Raten in Höhe von 9.660,00 EUR.

2. Ein Anspruch auf Erstattung der gezahlten Raten steht dem Kläger und seiner Ehefrau mithin bereits deshalb nicht zu, weil sie auf die Rückzahlung verzichtet haben. Mit den geleisteten Zahlungen hat es im Übrigen folgende Bewandtnis:

Entgegen der Ansicht der Gegenseite handelt es sich bei dem ursprünglich vereinbarten Einmalbetrag von 10.000,00 EUR bzw. den von ihnen aufgrund der Änderungsvereinbarung gezahlten Raten nicht um eine Anzahlung auf den vereinbarten Kaufpreis, sondern um eine Kautionszahlung, die den Erwerb der Grundstücksteilfläche nebst aufstehendem Gebäude absichern sollte. Für den Fall des Kaufs wären die Zahlungen erstattet worden, ansonsten verfiel die Kautionszahlung, wie sich aus § 6 des Mietkaufvertrages ergibt. Ein verbindlicher Vorvertrag ist nicht geschlossen worden. Den Mietern stand lediglich eine Option zum Kauf offen, deren Einräumung notarieller Beurkundung nicht bedurfte. Das zeigt auch der Zusammenhang des Mietkaufvertrages mit dem Mietvertrag.

Mit dieser Regelung waren die Mieter einverstanden. Sie profitierten nämlich von der vertraglichen Konstruktion dadurch, dass die vereinbarte Mietzahlung von monatlich 830,00 EUR äußerst günstig war. Das ergibt eine Berechnung der Vergleichsmiete anhand des Mietspiegels der Stadt Marl für das Jahr 2011. Danach ist für 150 qm Wohnfläche eine Miete von 7,24 EUR je qm zugrunde zu legen, was eine Miete von 1.086,00 EUR ergibt. Zuzüglich der Miete für den Carport errechnet sich eine Vergleichsmiete von 1.111,00 EUR. Die Mieter haben mithin monatlich 281,00 EUR erspart. Für 44 Monate Mietzeit ergibt sich eine Ersparnis von insgesamt 12.364,00 EUR. Offenbar will die Gegenseite sich durch die unbeanstandete Kündigung und ihren Auszug die erzielten Mietvorteile auf Kosten der Beklagten sichern.

Die Rückforderung der geleisteten Zahlungen verstieße bei dieser Sachlage gegen Treu und Glauben, § 242 BGB. Dass die Notwendigkeit einer notariellen Beurkundung im Raum stand, war beiden Parteien bewusst. Gleichwohl haben die Mieter sich auf den schriftlichen Mietkaufvertrag eingelassen.

Hilfsweise wird mit dem vorermittelten Betrag gegen die Klageforderung aufgerechnet. Durch die Kündigung des Mietverhältnisses und ihren Auszug haben der Kläger und dessen Ehefrau gegen den Mietkaufvertrag verstoßen und sich schadensersatzpflichtig gemacht.

gez. *Knaup*

Rechtsanwälte Manfred und Iris Schermann
Hohe Straße 6
45659 Recklinghausen

Recklinghausen, den 20.8.2012

An das Landgericht Essen
Zweigertstr. 52
45130 Essen

In dem Rechtsstreit Werter ./ Rampelt 3 O 151/12

ist auf den Schriftsatz der Beklagten vom 30.7.2012 Folgendes auszuführen:

Es wird bestritten, dass die Parteien seinerzeit von einem Grundstücksmietwert ausgingen, der höher lag als die vereinbarte Miete von 830,00 EUR monatlich. Die ursprünglich inserierte Miete von 795,00 EUR ist vielmehr im Hinblick auf den Mietkauf erhöht worden. Eine über den erhöhten Mietzins hinausgehende Miete war im Jahre 2008 am Markt nicht zu erzielen und wird auch nicht durch bloßen Hinweis auf den Mietspiegel der Stadt Marl für das Jahr 2011 belegt. Die Beklagten müssten schon geeignete Vergleichsobjekte benennen. Festzuhalten ist vielmehr, dass auch nach der vom Kläger nicht geteilten rechtlichen Konstruktion der Beklagten die von dem Kläger und dessen Ehefrau geleisteten Zahlungen als „Mietkaufkautionszahlung“ dienten und damit Druck auf die Kaufbereitschaft der Kläger ausüben sollten. Der Mietkaufvertrag hätte mithin der notariellen Beurkundung bedurft.

Bestritten wird, dass der Kläger und dessen Ehefrau sich im Anschluss an die Kündigung des Mietverhältnisses dazu bereit erklärt haben sollen, für den Fall, dass die Beklagten sich zur Auflösung des Mietkaufvertrages bereitfinden sollten, auf Erstattung der bereits geleisteten Raten zu verzichten. Warum hätten sie sich mit einer solch unvorteilhaften Regelung einverstanden erklären sollen? Das behauptete Gespräch hat es nie gegeben.

gez. *Schermann*

Mündliche Verhandlung:

Öffentliche Sitzung des Landgerichts
3 O 151/12

Essen, den 19.9.2012

Gegenwärtig:
Richter am Landgericht Franzen als Einzelrichter

Ohne Hinzuziehung eines Urkundsbeamten der Geschäftsstelle

In Sachen Werter ./ Rampelt

Erschienen bei Aufruf:

- 1) Der Kläger in Person und für ihn Rechtsanwältin Schermann,
- 2) die Beklagten in Person für sie Rechtsanwalt Knaup.
- 3) Als Zeuge ist erschienen Herr Sven Rampelt. Der Zeuge wurde zur Wahrheit ermahnt und darauf hingewiesen, dass er in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen unter Umständen seine Aussage zu beidnen hat.

Der Zeuge verließ den Sitzungssaal

Es wurde eine Güteverhandlung durchgeführt. Die Güteverhandlung wurde ergebnislos geschlossen.

Rechtsanwältin Schermann stellte den Antrag aus der Klageschrift vom 12.7.2012. Rechtsanwalt Knaup stellte den Antrag aus dem Schriftsatz vom 30.7.2012. Die Anwälte verhandelten zur Sache.

b.u.v.

Der vorbereitend geladene Zeuge soll über die in sein Wissen gestellten Tatsachen vernommen werden.

Der Zeuge wurde hereingerufen. Er gab seine Personalien wie folgt an:

Sven Rampelt
19 Jahre alt
wohnhaft in Haltern
Schüler

Ich bin der Sohn der Beklagten.
Belehrt: Ich will aussagen.

Zur Sache:

Es war im Frühjahr dieses Jahres. Der Kläger und dessen Ehefrau, die ich vom Sehen her kannte, saßen in unserem Wohnzimmer mit meinen Eltern zusammen. Das habe ich gesehen, als ich vom Sport zurückkam. Es mag gegen 17.00 Uhr gewesen sein. Warum man sich getroffen hatte, weiß ich nicht. Ich weiß auch nichts von einem Mietkaufvertrag. Im Vorübergehen habe ich gehört, wie der Kläger gesagt hat, dann könnten sie (meine Eltern) eben die Kautions behalten oder so ähnlich. Ich dachte, es gehe um den Mietvertrag. Meine Eltern hatten mir nämlich erzählt, der Kläger und seine Ehefrau wollten ausziehen. Mehr habe ich leider nicht mitbekommen. Ich war verschwitzt und wollte im Obergeschoss duschen.

Laut diktiert und genehmigt.
Auf Vereidigung des Zeugen wurde allseits verzichtet.

Das Ergebnis der Beweisaufnahme wurde erörtert.
Die Anwälte verhandelten mit den eingangs gestellten Anträgen zur Sache und zum Ergebnis der Beweisaufnahme.

b.u.v.

Termin zur Verkündung einer Entscheidung ist am 3.10.2012.

gez. *Franzen*

Bearbeitervermerk: Die Entscheidung des Landgerichts ist zu entwerfen. Haltern und Marl liegen im Bezirk des Landgerichts Essen. Von den in der ZPO vorgesehenen Möglichkeiten, den Tatbestand und/oder die Entscheidungsgründe wegzulassen, ist kein Gebrauch zu machen. Wird ein rechtlicher Hinweis für erforderlich gehalten, ist zu unterstellen, dass dieser ordnungsgemäß erfolgt ist. Kommt die Bearbeitung ganz oder teilweise zur Unzulässigkeit der Klage, ist zur Begründetheit in einem Hilfgutachten Stellung zu nehmen. Die Formalien (Ladungen, Zustellungen, Unterschriften, Vollmachten) sind in Ordnung, soweit sich nicht aus dem Sachverhalt etwas anderes ergibt. Vom Abdruck weiterer Anlagen wurde abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass diese den vorgetragenen Inhalt haben.