BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IX ZR 132/06

Verkündet am:
20. Dezember 2007
Preuß
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

InsO § 47
BGB § 551 Abs. 3 Satz 3

Der Mieter von Wohnraum kann die von ihm geleistete Mietkaution in der Insolvenz des Vermieters nur dann aussondern, wenn der Vermieter sie von seinem Vermögen getrennt angelegt hat; anderenfalls ist der Rückforderungsanspruch lediglich eine Insolvenzforderung.

BGH, Urteil vom 20. Dezember 2007 - IX ZR 132/06 - LG Berlin
AG Tiergarten

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. Dezember 2007 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Gero Fischer und die Richter Dr. Ganter und Vill, die Richterin Lohmann und den Richter Dr. Detlev Fischer

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 62. Zivilkammer des Landgerichts Berlin vom 19. Juni 2006 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin zahlte im Februar 2001 an die H. AG (fortan: Schuldnerin), von der sie eine Wohnung gemietet hatte, einen Kautionsbetrag in Höhe von 1.700 DM. Die Schuldnerin legte diesen Betrag entgegen § 551 Abs. 3 BGB nicht von ihrem Vermögen getrennt an. Das Mietverhältnis wurde zum 30. November 2004 beendet. Am 1. März 2005 wurde über das Vermögen der Schuldnerin das Insolvenzverfahren eröffnet und der Beklagte zum Insolvenzverwalter bestellt. Die Klägerin macht geltend, ihr stehe hinsichtlich des Kautionsbetrages ein Aussonderungsrecht zu. Sie nimmt den Beklagten auf Rückgewähr des Kautionsbetrages zuzüglich Zinsen in Anspruch.

2 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung der Klägerin ist erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren Zahlungsanspruch weiter.

Entscheidungsgründe:

3 Die Revision ist nicht begründet.

I.

4 Das Berufungsgericht, dessen Urteil in Grundeigentum 2006, 1481 veröffentlicht ist, hat ausgeführt, der Klägerin stehe kein Aussonderungsrecht gemäß § 47 InsO zu. Eine Aussonderung setze voraus, dass der Vermieter die Kaution von seinem Vermögen getrennt angelegt habe. Die spätere Schuldnerin habe aber die Sicherungsverpflichtung aus § 551 Abs. 3 BGB nicht eingehalten. Der Kautionsrückgewähranspruch gehöre auch nicht zu den sonstigen Masseverbindlichkeiten des § 55 InsO. Der Anspruch habe bereits vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens bestanden, weil das Mietverhältnis zuvor geendet habe.

II.

5 Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung stand.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

6 1. § 47 InsO gewährt demjenigen ein Aussonderungsrecht, der sich zu Recht darauf beruft, dass der umstrittene Gegenstand zu seinem Vermögen und nicht zu demjenigen des Schuldners gehört. Die Zuordnung wird in der Regel nach dinglichen Gesichtspunkten vorgenommen, weil das dingliche Recht im Grundsatz ein absolutes Herrschaftsrecht bezeichnet. Für schuldrechtliche Ansprüche kann dies bei einer den Normzweck beachtenden wertenden Betrachtungsweise zu einer vom dinglichen Recht abweichenden Vermögenszuordnung führen (BGHZ 155, 227, 233). Voraussetzung hierfür ist aber ein Treuhandverhältnis, das nicht nur schuldrechtliche Beziehungen aufweist, sondern auch eine vollzogene dingliche Komponente besitzt (vgl. MünchKomm-InsO/Ganter, 2. Aufl. § 47 Rn. 369a). Für eine Aussonderung aufgrund eines Treuhandverhältnisses ist es nach dem auch insoweit maßgeblichen Bestimmtheitserfordernis geboten, das Treugut - soweit es sich um vertretbare Gegenstände handelt - vom eigenen Vermögen des Treuhänders getrennt zu halten. Dies gilt in entsprechender Weise, wenn Forderungen eingezogen werden oder Zahlungen auf ein Bankkonto erfolgen. Eine Aussonderungsbefugnis bezüglich eines Kontoguthabens kann nur dann entstanden sein, wenn es sich um ein ausschließlich zur Aufnahme von treuhänderisch gebundenen Fremdgeldern bestimmtes Konto handelt (BGH, Urt. v. 16. Dezember 1970 - VIII ZR 36/69, NJW 1971, 559, 560; v. 8. Februar 1996 - IX ZR 151/95, WM 1996, 662; Urt. v. 24. Juni 2003 - IX ZR 120/02, ZIP 2003, 1404, 1405; Urt. v. 7. Juli 2005 - III ZR 422/04, ZIP 2005, 1465, 1466).

7 2. In Übereinstimmung hierzu wird in Rechtsprechung und Schrifttum ganz überwiegend vertreten, dass der Mieter die von ihm geleistete Mietkaution in der Insolvenz des Vermieters nur dann aussondern kann, wenn der Vermieter sie auf einem entsprechend gekennzeichneten Sonderkonto angelegt hat. Ist dagegen die Kaution unter Verletzung von § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB nicht

vom Eigenvermögen des Schuldners getrennt worden, besteht keine Aussonderungsbefugnis für den Mieter (vgl. OLG Schleswig ZIP 1989, 252; OLG Hamburg NJW-RR 1990, 213, 214; OLG München ZMR 1990, 413; HK-InsO/Marotzke, 4. Aufl. § 108 Rn. 24; Kübler/Prütting/Tintelnot, InsO § 108 Rn. 31; MünchKomm-InsO/Ganter aaO Rn. 380; MünchKomm-InsO/Eckert, 2. Aufl. § 108 Rn. 109 f; HambKomm-InsO/Ahrendt, 2. Aufl. § 108 Rn. 13; Braun/Kroth, InsO 3. Aufl. § 108 Rn. 21; Uhlenbruck/Berscheid, InsO 12. Aufl. § 108 Rn. 36; Palandt/Weidenkaff, BGB, 67. Aufl. § 551 Rn. 12; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 9. Aufl. § 551 BGB Rn. 111). Demgegenüber vertritt Derleder die Ansicht, der Schutzzweck des § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB gebiete es, eine insolvenzfeste Rückzahlungspflicht des Insolvenzverwalters anzuerkennen (NZM 2004, 568, 577 f).

8 3. Die herrschende Ansicht ist zutreffend. Die gesetzlichen Wertungen des Insolvenzrechts lassen es nicht zu, einer nicht vollzogenen Treuhandabrede die Rechtswirkung eines Aussonderungsrechts zuzuerkennen (vgl. BGHZ 155, 227, 234). Auch gebietet der Schutzzweck des § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB keine andere Beurteilung. Der Gesetzgeber wollte mit der Pflicht zur treuhänderischen Sonderung der vom Mieter erbrachten Kaution sicherstellen, dass der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses auch in der Insolvenz des Vermieters ungeschmälert auf die Sicherheitsleistungen zurückgreifen kann, soweit dem Vermieter keine gesicherten Ansprüche zustehen (vgl. BT-Drucks. 9/2079 S. 10). Um den Schutz des Mieters zu gewährleisten, ist dem Vermieter in § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB aufgegeben, eine erhaltene Sicherheit von seinem Vermögen getrennt anzulegen. Der Mieter ist berechtigt, die Einhaltung dieser Verpflichtung auch durchzusetzen. Solange der Vermieter seiner Anlagepflicht nicht nachkommt, ist der Mieter grundsätzlich befugt, die geschuldeten Mietzahlungen in Höhe des Kautionsbetrages im Rahmen eines Zurückbehaltungsrech-

tes zu verweigern (LG Mannheim NJW-RR 1991, 79, 80; LG Kiel WuM 1989, 18; Schmidt-Futterer/Blank aaO Rn. 77; Palandt/Weidenkaff aaO Rn. 12). Darüber hinaus steht dem Mieter das Recht zu, vom Vermieter den Nachweis zu verlangen, die Kaution sei gesetzeskonform angelegt (Schmidt-Futterer/Blank aaO).

Dr. Gero Fischer Dr. Ganter Vill

Lohmann Dr. Detlev Fischer

Vorinstanzen:
AG Berlin-Tiergarten, Entscheidung vom 14.12.2005 - 4 C 265/05 -
LG Berlin, Entscheidung vom 19.06.2006 - 62 S 33/06 -