BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 166/03

Verkündet am:
17. März 2004
Kirchgeßner,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 3. März 2004 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Dr. Hübsch, Dr. Beyer, Dr. Leimert und Wiechers

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil der Zivilkammer 62 des Landgerichts Berlin vom 3. April 2003 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte vermietete den Klägern ab dem 1. November 1999 eine Drei-Zimmer-Wohnung in B. , F. straße . In dem Mietvertrag heißt es in § 22:

"Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter eine Sicherheit (Mietkaution) in Höhe von 3.285 DM zu leisten. In bezug auf Zahlung, Zweckbestimmung, Verwendung und Verzinsung gelten die gesetzlichen Bestimmungen."

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

In dem maschinenschriftlich ergänzten § 23 des Mietvertrages "Sonstige Vereinbarungen" ist unter Ziff. 9 folgende weitere Vereinbarung getroffen:

> "Voraussetzung für die Übergabe ist die Zahlung der ersten Miete und der Kaution."

Die Kläger haben die Kaution in voller Höhe an den Beklagten geleistet. Mit ihrer Klage haben die Kläger unter anderem die Rückzahlung der Kaution in Höhe von umgerechnet 1.679,59 € begehrt, da nach ihrer Auffassung die Kautionsabrede unwirksam sei.

Das Amtsgericht hat die Klage bezüglich der Kautionsrückzahlung abgewiesen, das Landgericht die Berufung dagegen zurückgewiesen. Das Berufungsurteil enthält keinen Tatbestand, sondern eine Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen des Amtsgerichts gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO sowie den Hinweis, daß die Kläger mit der Berufung ihre Ansprüche auf Kautionsrückzahlung weiterverfolgen. Zugunsten der Kläger hat das Landgericht die Revision insoweit zugelassen. Mit dieser begehren die Kläger weiterhin die Rückzahlung der Mietkaution.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht meint, die Kläger hätten gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Kaution in Höhe von 1.679,59 € gemäß § 812 BGB, weil sie die Kaution nicht rechtsgrundlos gezahlt hätten. § 22 des Mietvertrages sei wirksam. Zwar sei die Regelung des § 23 Nr. 9 des Mietvertrages, welche die Mieter verpflichte, die Kaution bei Mietbeginn sofort in voller Höhe zu zahlen, wegen Verstoßes gegen § 550 b Abs. 1 Satz 3 BGB a.F.

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

nichtig. Die Nichtigkeit beschränke sich jedoch allein auf die Fälligkeitsregelung des § 23 Nr. 9 des Mietvertrages und ergreife nicht die in § 22 geregelte grundsätzliche Verpflichtung zur Kautionszahlung. Beide Klauseln seien bereits optisch im Vertragstext voneinander getrennt und ließen sich nach ihrem Wortlaut sinnvoll und verständlich voneinander getrennt beurteilen. § 23 Nr. 9 des Mietvertrages regele die Fälligkeit der Kaution selbständig. § 22 des Mietvertrages verweise bezüglich der "Zahlung, Zweckbestimmung, Verwendung und Verzinsung" auf die gesetzlichen Bestimmungen. Dabei ergebe eine am Wortlaut orientierte Auslegung des Begriffs "Zahlung", daß hiervon die Art und Weise der Zahlung und mithin auch ihre Fälligkeit umfaßt sei, so daß für die Fälligkeit nach § 22 des Mietvertrages § 550 b Abs. 1 Satz 3 BGB a.F. gelte.

II.

Dagegen wendet sich die Revision ohne Erfolg. Das Landgericht ist zu Recht der Auffassung, daß die Kläger gegenüber dem Beklagten keinen Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution gemäß § 812 Abs. 1 Alt. 1 BGB bei noch bestehendem Mietverhältnis haben.

1. Zu Unrecht macht die Revision geltend, das Urteil des Berufungsgerichts sei schon deshalb aufzuheben, weil es nicht erkennen lasse, was die Berufungskläger mit ihrem Rechtsmittel erstrebten. Aus den Ausführungen des Berufungsgerichts wird hinreichend deutlich, daß die Kläger ihren Anspruch auf Kautionsrückzahlung weiterverfolgten. Das genügt für die erforderliche Wiedergabe der Berufungsanträge (vgl. BGH, Urteil vom 6. Juni 2003 - V ZR 392/02, BGH-Report 2003, 1128, 1129).

2. Dahinstehen kann entgegen der Revision, ob die Bestimmung in § 23 Nr. 9 des Mietvertrages, welche die Kläger verpflichtet, die Kaution bei Mietbeginn zu zahlen, eine Allgemeine Geschäftsbedingung darstellt oder eine Individualvereinbarung ist.

a) Geht man - wie wohl das Landgericht - davon aus, daß es sich bei § 23 Nr. 9 des Mietvertrages um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handelt, so ist die Auffassung des Landgerichts im Ergebnis zutreffend, daß die Bestimmung in § 22 des Mietvertrages wirksam ist, obwohl die Regelung des § 23 Nr. 9 des Mietvertrages wegen Verstoßes gegen § 550 b Abs. 1 Satz 3 BGB a.F. nichtig ist. § 23 Nr. 9 des Mietvertrages ist nur eine Fälligkeitsregelung, bei deren Wegfall die Bestimmung des § 22 des Mietvertrages auch eine sprachlich und inhaltlich selbständige Regelung enthält, die dem Vertragszweck dient, keine unzulässige geltungserhaltende Reduktion einer Allgemeinen Geschäftsbedingung darstellt und mit dem Sinn und Zweck des § 550 b BGB a.F. vereinbar ist (vgl. Senat, Urteil vom 25. Juni 2003 - VIII ZR 344/02, NJW 2003, 2899; Senat, Urteil vom 3. Dezember 2003 - VIII ZR 86/03, zur Veröffentlichung bestimmt).

b) Ist die Regelung in § 23 Nr. 9 des Mietvertrages der Parteien - wie die Revision geltend macht - nicht als Allgemeine Geschäftsbedingung, sondern als Individualvereinbarung anzusehen, führt dies entgegen der Ansicht der Revision nicht zu einer Nichtigkeit der gesamten Kautionsregelung nach § 139 BGB. Maßgebend ist, welche Entscheidung die Parteien bei Kenntnis der Teilnichtigkeit nach Treu und Glauben und unter Berücksichtigung der Verkehrssitte getroffen hätten. Das bedeutet in der Regel, daß die Parteien das objektiv Vernünftige gewollt und eine gesetzeskonforme Regelung angestrebt haben (vgl. Senat, Urteil vom 3. Dezember 2003 aaO; BGH, Urteil vom 13. März 1986 - III ZR 114/84, NJW 1986, 2576 unter II 5). Danach ist anzunehmen, daß die

Parteien eine mit § 550 b BGB a.F. in Übereinstimmung stehende Regelung treffen und damit eine Kaution von drei Monatsmieten in § 22 des Mietvertrages vereinbaren wollten. Die fernliegende Annahme einer Nichtigkeit des gesamten Mietvertrages gemäß § 139 BGB wird auch von der Revision nicht geltend gemacht.

III.

Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung in § 22 des Mietvertrages der Parteien ist mithin trotz Nichtigkeit der Fälligkeitsregelung in § 23 Nr. 9 des Mietvertrages rechtswirksam. Die Zahlung der Kaution an den Beklagten erfolgte deshalb mit Rechtsgrund. Ein Bereicherungsanspruch der Kläger gegen den Beklagten scheidet demnach insoweit aus. Die Revision ist daher zurückzuweisen.

Dr. Deppert Dr. Hübsch Dr. Beyer

Dr. Leimert Wiechers