BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 336/08

Verkündet am:
23. September 2009
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 551 Abs. 3, § 273; ZVG § 152 Abs. 2

Zum Zurückbehaltungsrecht des Mieters gegenüber dem Zwangsverwalter wegen einer vom Vermieter nicht gemäß BGB § 551 Abs. 3 angelegten Kaution.

BGH, Urteil vom 23. September 2009 - VIII ZR 336/08 - LG Lüneburg
AG Lüneburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis 3. August 2009 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Lüneburg vom 3. Dezember 2008 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Kläger hat am 19. Januar 2004 eine Wohnung gemietet und an den Vermieter eine Kaution in Höhe von 480 € entrichtet; eine vom Vermögen des Vermieters getrennte Anlage der Kaution unterblieb.

2 Über das Vermögen des Vermieters wurde im April 2007 das Insolvenzverfahren eröffnet. Der Beklagte wurde mit Beschluss des Amtsgerichts Lüneburg vom 5. Oktober 2007 zum Zwangsverwalter des u.a. vom Kläger bewohnten Hausgrundstücks bestellt. Der Beklagte hat die Kaution nicht erhalten.

3 Der Kläger hat Feststellung seiner Befugnis begehrt, die Miete bis zu einem Betrag von 480 € nebst Zinsen einzubehalten, bis der Beklagte ihm die

Anlage der Mietkaution auf einem Treuhandkonto zugunsten des Klägers nachweist. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, das Landgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Ziel der Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

6 Dem Kläger stehe ein Zurückbehaltungsrecht an der laufenden Miete bis zur Höhe des Kautionsbetrages nebst Zinsen zu, bis der Beklagte die vom Kläger geleistete Kaution gemäß § 551 Abs. 3 BGB angelegt habe.

7 Der Mieter sei bei nicht ordnungsgemäßer Anlage der Kaution zum Einbehalt der Miete berechtigt; dies gelte auch gegenüber dem Zwangsverwalter, der gemäß § 152 ZVG anstelle des Schuldners die Vermieterrechte zu verfolgen und dessen Pflichten zu erfüllen habe. Der Verwalter werde im Hinblick auf die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag wie ein Vermieter behandelt und trete in sämtliche Pflichten des Vermieters aus dem Mietverhältnis ein. Diese Einstandspflicht erstrecke sich auch auf die Vermieterpflichten, die sich im Hinblick auf die Mietsicherheit aus vertraglichen Abreden oder gesetzlichen Bestimmungen ergäben. Hierzu gehöre auch die Pflicht, sich um die getrennte Anlage der Kaution zu kümmern, selbst wenn der Beklagte sie nicht ausgehändigt erhalten habe. Der Mieter werde durch die Zubilligung eines Zurückbehal-

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

tungsrechts auch nicht in unzulässiger Form gegenüber den übrigen Gläubigern der Zwangsverwaltung privilegiert; vielmehr sei die Besserstellung vom Gesetzgeber gewollt.

II.

8 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

9 1. Die Feststellungsklage ist zulässig. Entgegen der Auffassung der Revision handelt es sich bei dem vom Kläger geltend gemachten Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB um ein Rechtsverhältnis, dessen Bestehen grundsätzlich im Rahmen einer Feststellungsklage nach § 256 ZPO überprüft werden kann (RGZ 74, 292, 294 zu § 478 BGB aF; Assmann in: Wieczorek/Schütze, ZPO, 3. Aufl., § 256 Rdnr. 79; MünchKommZPO/Becker-Eberhard, 3. Aufl., § 256 Rdnr. 15). Der Kläger hat ein rechtliches Interesse an der alsbaldigen Feststellung seines Rechtes, weil es vom Beklagten bestritten wird und ihm deshalb eine gegenwärtige Gefahr der Unsicherheit droht. Zu Unrecht meint die Revision, der Kläger müsse sich im Rahmen seines Feststellungsbegehrens bereits festlegen, gegenüber welchen Mietforderungen er sein Zurückbehaltungsrecht geltend machen wolle. Entgegen der Auffassung der Revision ist ein Rechtsschutzinteresse des Klägers auch nicht wegen der Möglichkeit einer (Leistungs-)Klage auf Anlage der Kaution zu verneinen. Der Vorrang der Leistungsklage gegenüber der Feststellungsklage wird damit begründet, dass bei Bestehen des bestrittenen Anspruchs das Rechtsschutzziel der Leistungsklage - Erlangung eines vollstreckungsfähigen Titels - mit der Feststellungsklage nicht erreicht werden kann (BGHZ 134, 201, 209). Hier benötigt der Kläger jedoch keinen vollstreckungsfähigen Titel, weil er den Anspruch auf Anlage der Kaution im Wege eines Zurückbehaltungsrechts verfolgt.

10 2. Dem Berufungsgericht ist darin beizupflichten, dass dem Kläger ein Zurückbehaltungsrecht (§ 273 BGB) an der laufenden Miete zusteht, weil er aus dem Mietverhältnis einen fälligen Gegenanspruch hat. Der Beklagte ist verpflichtet, einen Betrag in Höhe der vom Kläger gezahlten Mietkaution von 480 € gemäß § 551 Abs. 3 BGB zugunsten des Klägers anzulegen; diese Verpflichtung erstreckt sich auch auf die Zinsen, die bei gesetzeskonformer Anlage der Kaution angefallen wären und die Sicherheit erhöht hätten (§ 551 Abs. 3 Satz 4 BGB).

11 Der im Jahr 2004 abgeschlossene Mietvertrag ist gegenüber dem Beklagten als Zwangsverwalter wirksam, weil dem Kläger die Wohnung vom Vermieter schon vor der Beschlagnahme des Grundstücks überlassen war. Nach § 152 Abs. 2 ZVG hat der Verwalter anstelle des Schuldners dessen Vermieterrechte zu verfolgen und dessen Pflichten zu erfüllen, weil der Schuldner dazu aufgrund der Beschlagnahme und der damit verbundenen Entziehung der Verwaltung und Benutzung des Grundstücks nicht mehr in der Lage ist. Der Zwangsverwalter wird deshalb, wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat, in allen Fällen, in denen Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis berührt sind, wie ein Vermieter behandelt; dies gilt auch im Hinblick auf die Kautionsvereinbarung und selbst dann, wenn der Verwalter die Kaution vom Vermieter nicht erhalten hat (Senatsurteile vom 16. Juli 2003 - VIII ZR 11/03, NJW 2003, 3342, unter II 2; vom 9. März 2005 - VIII ZR 330/03, NZM 2005, 596, unter II 3, sowie vom 11. März 2009 - VIII ZR 184/08, NZM 2009, 481, Tz. 8 f.).

12 Die Pflichten des Zwangsverwalters umfassen auch die den Vermieter gemäß § 551 Abs. 3 BGB treffende Pflicht, eine vom Mieter geleistete Barkaution getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut anzulegen (Senatsurteil vom 11. März 2009, aaO, Tz. 9). Diese Verpflichtung wurde vom Vermie-

ter bisher nicht erfüllt und trifft deshalb nunmehr den Beklagten als Zwangsverwalter.

13 Entgegen der Auffassung der Revision ist dies nicht - im Hinblick auf die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Vermieters - deswegen anders zu beurteilen, weil dem Mieter gegenüber dem Zwangsverwalter keine weitergehenden Rechte als gegenüber dem ursprünglichen Vermieter zustehen könnten. Es kommt auch nicht darauf an, ob der Mieter, dessen Mietverhältnis gemäß § 108 Abs. 1 InsO mit Wirkung für die Insolvenzmasse fortbesteht, im Rahmen des Insolvenzverfahrens wegen seiner Ansprüche aus der Kaution nach § 108 Abs. 3, § 87 InsO auf eine einfache Insolvenzforderung verwiesen ist. Denn vorliegend geht es nicht um die Rechtsstellung des Mieters in der Insolvenz seines Vermieters, sondern um die Pflichten des Beklagten als Zwangsverwalter gegenüber einem Mieter, dem die Wohnung schon vor der Beschlagnahme überlassen war. Der Zwangsverwalter tritt in diesem Fall, wie ausgeführt, nach § 152 Abs. 2 ZVG in die Rechte und Pflichten des Vermieters ein und hat deshalb auch die aus der Kaution folgenden Pflichten des Vermieters zu erfüllen. Darauf, dass der Vermieter selbst dazu während des laufenden Insolvenzverfahrens nicht mehr in der Lage ist, kommt es nicht an. Die Bevorzugung des Mieters gegenüber den Gläubigern in der Zwangsverwaltung hinsichtlich der Kaution ist wegen des einer Treuhand ähnlichen Verhältnisses gerechtfertigt und vom Gesetzgeber gewollt (Senatsurteil vom 11. März 2009, aaO, Tz. 9). Sie wird deshalb nicht davon berührt, dass neben der Zwangsver-

waltung über das Mietobjekt auch ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des Schuldners anhängig ist.

Ball Dr. Frellesen Dr. Milger

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Lüneburg, Entscheidung vom 28.08.2008 - 12 C 55/08 -
LG Lüneburg, Entscheidung vom 03.12.2008 - 6 S 122/08 -