

57
Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB §§ 535, 398, 1274; KO § 48

Zur Rechtsnatur einer Vereinbarung über die Gestellung einer Mietkaution mit der Abrede, daß der Mieter bei einer Bank oder Sparkasse ein Sparkonto einrichtet und dieses mit einem Sperrvermerk zugunsten des Vermieters versehen läßt.

BGH, Urt. v. 2. Mai 1984 - VIII ZR 344/82 - OLG Karlsruhe
LG Heidelberg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 344/82

URTEIL

Verkündet am
2. Mai 1984
Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Rechtsanwalts Dr. Joachim K. als Konkursverwalter im
Konkursverfahren über das Vermögen der Firma H.-Haus Hans
R., M.straße 1 in Ha.,

Beklagten, Revisionsklägers
und Anschlußrevisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. und
Dr. -

g e g e n

die Firma Buch- und Zeitschriften Großvertrieb Sch. KG, ver-
treten durch den persönlich haftenden Gesellschafter Dipl.-Kauf-
mann Ullrich Hah. G. Weg in He.

Klägerin, Revisionsbeklagte,
und Anschlußrevisionsklägerin

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. -

- 2 -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Mai 1984 durch die Richter Wolf, Treier, Dr. Brunotte, Dr. Zülch und Groß

für Recht erkannt:

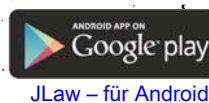
Die Anschlußrevision der Klägerin gegen das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 26. November 1982 wird zurückgewiesen.

Auf die Revision des Beklagten wird das genannte Urteil aufgehoben, soweit zum Nachteil des Beklagten erkannt worden ist. Die Sache wird im Umfang der Aufhebung zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Tatbestand

Die Klägerin macht Ansprüche aus einer Mietkautionsabrede geltend.

Durch Vertrag vom 15. Juni 1978 vermietete sie an die Firma H[REDACTED]-Haus, die spätere Gemeinschuldnerin, gewerbliche Räume im Hause B[REDACTED]straße [REDACTED], He[REDACTED]. In einer ergänzenden Absprache verpflichtete sich die Mieterin, eine Kautions zu stellen. Hierzu erklärte sie in einem Nachsatz ihres Schreibens an die Klägerin vom 19. Juni 1978:

"Eine Kautions in Höhe von drei Monatsmieten wird auf einem Festkonto zugunsten der Firma Sch[REDACTED] KG (Vermieterin) hinterlegt. Die entsprechende von der Firma H[REDACTED]-Haus vorgegebene Bank wird eine Bestätigung hierüber an die Firma Sch[REDACTED] KG abgeben."

Die Mieterin richtete auf ihren Namen bei der Vereins- und Westbank, Filiale Q[REDACTED], ein Sparkonto mit einem Guthaben von 6 900 DM ein, das sie mit einem Sperrvermerk zugunsten der Klägerin versehen ließ. Davon unterrichtete die Bank die Klägerin mit Schreiben vom 28. November 1978, in dem es heißt:

"Hierdurch teilen wir Ihnen mit, daß wir auf Veranlassung der Firma H[REDACTED]-Haus, B[REDACTED], das o.g. Sparkonto für Sie eröffnet haben mit einem Guthaben von DM 6 900.

Das Konto wird mit einem Sperrvermerk zu Ihren Gunsten geführt, die Laufzeit beträgt 5 Jahre.

Der Ordnung halber teilen wir Ihnen mit, daß sich das Banksparbuch bei der Firma H[REDACTED]-Haus befindet."

Mit Schreiben der Bank vom 8. Februar 1979 erhielt die Klägerin die Mitteilung,

"am 31.1.1979 wurde von der Firma H[REDACTED]-Haus, Bilsen, ein Banksparbuch mit dem Sperrvermerk zugunsten der Firma Sch[REDACTED] KG bei uns hinterlegt."

Die Firma H[REDACTED]-Haus wandte sich mit Schreiben vom 26. März 1981 an die Klägerin. Darin heißt es:

"aus den auch Ihnen bekannten Gründen ist es uns leider nicht möglich, die mit Ihnen am 12.2.1981 getroffene Vereinbarung einzuhalten. Es wurde deshalb zwischen Ihnen, sehr geehrter Herr Hah[REDACTED] und dem Unterzeichner vereinbart, daß die Mieträume bereits am 31.3.81 von der Firma H[REDACTED]-Haus komplett geräumt werden. Das Mietverhältnis endet somit in beiderseitigem Einvernehmen zu diesem Termin.

Zur Abgeltung aller gegenwärtigen Ansprüche erhalten Sie die auf einem Festkonto bei der Vereins- und Westbank hinterlegten 3 Monatsmieten.

Wir nehmen hierbei Bezug auf unser Schreiben vom 19.6.78.

Wir teilen Ihnen mit, daß wir die Vereins- und Westbank umgehend veranlassen werden, die 3 Monatsmieten auf Ihr Konto bei der Deutschen Bank AG in He[REDACTED], ..., zu überweisen. Mit

Eingang des Betrages auf Ihrem Konto tritt o.g. Vereinbarung in Kraft.

Wir möchten Sie bitten, uns eine kurze Bestätigung dieser Vereinbarung zukommen zu lassen."

Die Klägerin antwortete mit Schreiben vom 2. April 1981, das auszugsweise lautet:

"Wir bestätigen den Eingang Ihres Schreibens vom 26.3.81 sowie die zwischen Ihnen und dem Unterzeichner getroffene Vereinbarung, wonach das Mietverhältnis in beiderseitigem Einvernehmen zum 31. März 1981 endet, sobald die Mietkaution für 3 Monatsmieten auf unserem Bankkonto eingegangen ist. Die Ihnen mit unserem Schreiben vom 13. März 1981 zugegangene Nachforderung der Betriebskosten für das Jahr 1980 bleibt bestehen; desgleichen die Ihnen in Kürze zugehende Nachforderung der Heizkosten."

Durch Beschluß des Amtsgerichts Elmshorn vom 30. Juni 1981 wurde über das Vermögen des Kaufmanns Heinz R. [REDACTED] als Inhaber der Firma H. [REDACTED]-Haus Heinz R. [REDACTED] in B. [REDACTED] das Konkursverfahren eröffnet, in dem der Beklagte als Konkursverwalter tätig ist.

Die Klägerin, die aus dem Mietverhältnis rückständige Zahlungen in Höhe von insgesamt 14 536,88 DM beansprucht und sich deswegen für aussonderungs- (hilfsweise: absonderungs-) berechtigt hält, hat den Beklagten mit Schreiben vom 3. Juni 1981 und 23. Oktober 1981 vergeblich aufgefordert, in die Freigabe des Banksparbuches einzuwilligen.

Sie hat vor dem Landgericht Heidelberg Klage erhoben mit dem Antrag, den Beklagten zu verurteilen, darin einzuwilligen, daß das bei der Vereins- und Westbank hinterlegte Sparbuch mit einem Guthaben von 6 900 DM zuzüglich aufgelaufener Zinsen an sie herausgegeben wird. Der Beklagte hat seinerseits widerklagend beantragt, die Klägerin zu verurteilen, darin einzuwilligen, daß das hinterlegte Sparbuch an ihn herausgegeben und das Guthaben an ihn ausgekehrt wird.

Das Landgericht hat den Beklagten gemäß dem Klageantrag verurteilt und die Widerklage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, die Klägerin habe ein Aussonderungsrecht, weil ihr die Guthabenforderung mit Schreiben vom 26. März 1981 abgetreten worden und sie infolgedessen nach § 952 Abs. 1 Satz 1 BGB Eigentümerin des Sparbuchs geworden sei.

In der Berufungsinstanz hat der Beklagte seine erstinstanzlichen Anträge weiterverfolgt. Die Klägerin hat im zweiten Rechtszuge erstmals hilfsweise beantragt, den Beklagten zur Duldung der Zwangsvollstreckung wegen eines Betrages von 14 536,88 DM zu verurteilen.

Das Oberlandesgericht hat unter teilweiser Abweisung der Klage und unter Abweisung der Widerklage das Urteil des Landgerichts abgeändert und ausgesprochen, die Klage sei dem Grunde nach gerechtfertigt, soweit die Klägerin abgesonderte

Befriedigung aus der Forderung der Gemeinschuldnerin gegen die Bank in Höhe von 6 900 DM nebst Zinsen verlangt.

Mit der - zugelassenen - Revision und mit der Anschlußrevision verfolgen die Parteien ihre jeweiligen in der Berufungsinstanz gestellten Anträge weiter.

Entscheidungsgründe

I. 1. Das Berufungsgericht führt aus, die Klägerin habe einen Anspruch auf abgesonderte Befriedigung (§ 48 KO) aus der Forderung der Gemeinschuldnerin gegen die Bank. Sie habe durch die Stellung der Kautio ein Pfandrecht an der Guthabenforderung (§ 1273 Abs. 1 BGB) erlangt. Das Pfandrecht sei nämlich die einzige Rechtsform, welche für eine Mietkaution in Frage komme. Die Vertragspartner hätten alles getan, was zur Bestellung eines Pfandrechts an einer Forderung notwendig sei. Die Einigung zwischen Vermieter und Mieter nach § 1274 Abs. 1 Satz 1 BGB ergebe sich aus dem an die Klägerin gerichteten Schreiben der Gemeinschuldnerin vom 19. Juni 1978. Die Anzeige der Verpfändung an die Bank (§ 1280 BGB) sei deren Schreiben vom 8. Februar 1979 zu entnehmen, in welchem die Hinterlegung des Sparbuches und die Sperrung des Guthabens zugunsten der Klägerin ausdrücklich vermerkt seien. Schließlich seien sich die Mietparteien auch darüber einig gewesen, daß durch die Vereinbarung

bestimmte Forderungen gesichert werden sollten.

2. a) Das Berufungsgericht hat einen Aussonderungsanspruch der Klägerin gemäß § 43 KO verneint. Es hat die in dem Schreiben der Gemeinschuldnerin vom 26. März 1981 und dem Antwortschreiben der Klägerin vom 2. April 1981 enthaltenen Erklärungen nicht als Abtretung des Sparguthabens ausgelegt. Gegen eine Abtretung spreche die Ankündigung der Gemeinschuldnerin, die Bank zur Überweisung des Betrages auf ein Konto der Klägerin zu veranlassen. Denn der Gläubiger, der seine Forderung abgetreten habe, könne nicht mehr darüber verfügen. Diese hätte im Falle einer Abtretung der Klägerin als neuer Forderungsinhaberin zugestanden, so daß ihre weitere Sicherung (Eingang des Betrages auf ihrem Konto) überflüssig gewesen wäre.

b) Weiter führt das Berufungsgericht aus, die von der Gemeinschuldnerin zur Abgeltung aller gegenwärtigen Ansprüche der Klägerin angebotene Abtretung sei nicht angenommen worden, weil die Klägerin in ihrem Antwortschreiben vom 2. April 1981 zusätzlich Nebenkosten beansprucht habe. Dies gelte als Ablehnung des Angebots verbunden mit einem neuen Antrag (§ 150 Abs. 2 BGB).

II. Zur Revision:

1. Der Angriff der Revision gegen die Auffassung des Ober-

landesgerichts, die Klägerin habe durch die Einrichtung des Kautionskontos ein Forderungspfandrecht erlangt, führt zur Aufhebung des Berufungsurteils, soweit zum Nachteil des Beklagten erkannt ist.

2. Das Berufungsgericht ist durch Auslegung zu der Auffassung gelangt, die Mietvertragsparteien hätten ein Forderungspfandrecht an der Sparguthabenforderung der Mieterin gegen die Bank bestellt. Mit Recht sieht die Revision den Ansatz der Erwägungen des Oberlandesgerichts, die e i n z i g e Rechtsform, welche für eine Mietkaution in Frage komme, sei das Pfandrecht, als fehlerhaft an. Das Berufungsgericht verkennt, daß Sicherheiten in unterschiedlicher Rechtsform geleistet werden können. Das ergibt sich aus § 232 BGB: Danach treten neben Sicherungen dinglicher Art solche mit nur schuldrechtlicher Wirkung. Auch im vorliegenden Fall sind mehrere Möglichkeiten denkbar. Welche davon hier zutrifft, ist durch Auslegung (§§ 157, 133 BGB) zu ermitteln. Da der Sachverhalt nicht so weit geklärt ist, daß dem erkennenden Senat die Entscheidung möglich wäre, welche Auslegung die richtige ist, mußte sie dem Berufungsgericht überlassen werden.

a) Die Auslegung kann im Einzelfall ergeben, daß eine Kautionsvereinbarung mit der Abrede, daß der Mieter bei einer Bank oder Sparkasse ein Sparkonto einrichtet und dieses mit einem Sperrvermerk zugunsten des Vermieters versehen wird, die Bestel-

lung eines Pfandrechts für den Vermieter an der Forderung des Mieters gegen die Bank oder Sparkasse enthält (vgl. Schopp ZMR 1969, 1, 5; Canaris NJW 1973, 825, 829; ders. in Großkommentar zum HGB, 3. Aufl. Bd. III/3 (2. Bearbeitung) Rd. 256). Entgegen der Auffassung der Revision spricht die Entscheidung des Reichsgerichts vom 8. Mai 1929 (RGZ 124, 217) nicht für die Richtigkeit ihrer Auffassung, die Abrede, das Kautionskonto zugunsten des Vermieters zu sperren, begründe kein Pfandrecht. Das Reichsgericht hat in der genannten Entscheidung die Entstehung eines Pfandrechts deswegen verneint, weil in dem von ihm entschiedenen Fall die Sperrung des Sparbuches ein Vorgang war, der sich nur zwischen dem Gläubiger der Sparguthabenforderung und der Sparkasse abspielte und der deshalb kein Pfandrecht für die aus dem Sperrvermerk begünstigte Klägerin zur Entstehung bringen konnte, weil ein Vertrag zugunsten eines Dritten grundsätzlich keine sachenrechtliche Wirkung hat. Im vorliegenden Fall dagegen hat die Vermieterin das Zustandekommen der Rechtsbeziehungen zwischen Bank und Mieterin durch Vereinbarung mit der Mieterin veranlaßt, wie sich aus dem Schreiben der Mieterin vom 19. Juni 1978 ergibt.

Bei der Prüfung, ob in der Sicherungsabrede der Mietvertragsparteien eine Pfandrechtsbestellung gesehen werden kann, wird das Berufungsgericht zu berücksichtigen haben, daß ein vertragliches Pfandrecht im allgemeinen den wirtschaftlichen Zwecken der Kautionsvereinbarung entspricht, weil der Vermieter

die Geldforderung bei Pfandreife unmittelbar einziehen kann, soweit dies zu seiner Befriedigung erforderlich ist (§ 1282 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB). Auch dem Sicherheitsbedürfnis des Vermieters für den Fall des Konkurses des Mieters wird bei Annahme eines Pfandrechtes Rechnung getragen, weil dann dem Vermieter im Konkurs des Mieters ein Absonderungsrecht an der Forderung zusteht (§ 48 KO). Auf der anderen Seite muß das Berufungsgericht aber bedenken, daß die Bestellung eines Pfandrechts im Interesse der Rechtsklarheit einer Vereinbarung bedarf, die eindeutig zum Ausdruck bringt, daß die Vertragsteile nicht nur eine schuldrechtliche Verpflichtung eingehen, sondern ein dingliches Recht begründen wollen. Möglicherweise ergibt die Auslegung hier allerdings, daß die Mietvertragsparteien, die beide Kaufleute sind, es als selbstverständlich angesehen haben, durch die Kautionsabrede und die Einrichtung des Sperrkontos ein Pfandrecht zu bestellen. Andererseits liegen im vorliegenden Fall aber auch Umstände vor, die gegen die Annahme einer Pfandrechtsbestellung sprechen. Unstreitig hatte die Vereins- und Westbank nämlich Formulare über die Verpfändung von Guthabenforderungen, die gleichzeitig als Verpfändungsanzeige dienten. Sollte dies den Mietvertragsparteien bekannt gewesen sein, lag es nahe, diese zu verwenden, wenn eine Pfandrechtsbestellung beabsichtigt war. Außerdem hat das Berufungsgericht zu berücksichtigen, daß die Vertragspartner anläßlich der Aufhebung des Mietverhältnisses eine Vereinbarung über die Auszahlung des Kautionsbetrages getroffen haben. Dies könnte dafür sprechen,

daß ein Pfandrecht nicht vereinbart worden ist. Andernfalls wäre nämlich die Abrede im Hinblick auf die Vorschrift des § 1282 Abs. 1 Satz 1 BGB überflüssig gewesen.

b) Sollte das Berufungsgericht zu dem Ergebnis kommen, daß die Vereinbarung eines Pfandrechts nicht festgestellt werden kann, wird es zu prüfen haben, ob die Mieterin durch ihr Schreiben vom 19. Juni 1978 ihre künftige Sparguthabenforderung sicherungshalber an die Klägerin abgetreten hat. Die Annahme einer Sicherungsabtretung würde dem wirtschaftlichen Interesse der Klägerin Rechnung tragen, etwaige Ansprüche unmittelbar als Gläubigerin durch Verfügung über das Guthaben durchsetzen zu können. Für eine Sicherungsabtretung könnte der Umstand sprechen, daß die Kautionskaution den Vermieter auch für den Fall des Konkurses des Mieters sicherstellen soll. Die Sicherungsabtretung gewährt nämlich ebenso wie das Pfandrecht ein Absonderungsrecht im Konkurs (Mentzel/Kuhn/Uhlenbruck, KO, 9. Aufl. § 48 Rdn. 24).

c) Das Berufungsgericht hat ferner zu bedenken, daß eine Kautionsvereinbarung auch im Zusammenhang mit der Einrichtung eines Sperrkontos nur schuldrechtlichen Charakter, etwa den Inhalt haben kann, durch die aufgrund des Sperrvermerks bestehende Verfügungsbeschränkung der Mieterin sicherzustellen, daß der Kautionsbetrag bei der Endabrechnung bereit liegt.

d) Sollte das Berufungsgericht zu dem Ergebnis kommen, daß ein vertragliches Pfandrecht oder eine Sicherungsabtretung vorliegt, wird es zu prüfen haben, ob sich Pfandrecht oder Sicherungsabtretung auch auf die aufgelaufenen Guthabenzinsen erstrecken. Aus § 1289 BGB kann eine solche Rechtsfolge nicht hergeleitet werden, weil die Mithaftung der Zinsen nach dieser Bestimmung erst durch die Anzeige des Pfandrechtsgläubigers wirksam wird, von seinem Einziehungsrecht nach §§ 1281, 1282 BGB Gebrauch zu machen. Da Geld keine von Natur aus fruchtbringende Sache ist (vgl. § 1213 Abs. 2 BGB), erstreckt sich das Pfandrecht auf die Zinsen daher nur dann, wenn die Vertragspartner ein Nutzungspfandrecht vereinbart haben (vgl. BGHZ 84, 345, 348).

Dagegen kann hier ebenso wie in BGHZ 84, 345 dahingestellt bleiben, ob die Mietkaution als unregelmäßiges Pfandrecht aufgefaßt werden kann. Ein irreguläres Pfandrecht kann nämlich wegen der im Sachenrecht getroffenen abschließenden Regelung nicht als dingliches Recht eigener Art angesehen werden, so daß sich daraus ein Absonderungsrecht nach § 48 KO nicht ergeben würde.

III. Zur Anschlußrevision:

1. Ohne Erfolg wendet sich die Anschlußrevision gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, die in den Schreiben der Mietvertragsparteien vom 26. März 1981 und 2. April 1981

enthaltenen Erklärungen bedeuteten keine Abtretung der Guthabenforderung an die Klägerin.

Das Berufungsgericht hat die genannten Schreiben ausgelegt. Die vom Revisionsgericht nur eingeschränkt nachprüfbare Auslegung ist möglich und läßt Rechtsverstöße nicht erkennen.

2. Zutreffend führt das Berufungsgericht aus, mit dem Schreiben vom 26. März 1981 sei eine unbedingte Abtretung der Guthabenforderung nicht beabsichtigt gewesen, weil die Klägerin durch eine Abtretung Inhaberin der Forderung geworden wäre und sich dann eine Anweisung der Bank durch die Gemeinschuldnerin, den Betrag auf das Konto der Klägerin zu überweisen, erübrigt hätte. Die Anschlußrevision bringt hiergegen rechtlich Erhebliches nicht vor. Sie beschränkt sich auf die Erörterung der Frage, ob auch die abweichende Auslegung des Landgerichts möglich wäre.

3. a) Dem Berufungsgericht ist auch darin zu folgen, daß selbst dann, wenn in dem Schreiben vom 26. März 1981 ein Angebot auf Abschluß eines Abtretungsvertrages gesehen werden könnte, die Annahme eines Abtretungsvertrages daran scheitern müßte, daß die Klägerin das Abtretungsangebot nicht angenommen hat. Aus dem Schreiben vom 26. März 1981 ergibt sich, daß die Klägerin den Kautionsbetrag in Höhe von drei Monatsmieten zur Abgeltung aller gegenwärtigen Ansprüche erhalten sollte. Ohne es

ausdrücklich zu erwähnen, legt das Berufungsgericht diesen Satz rechtsfehlerfrei dahingehend aus, daß die - eventuelle - Abtretung von der Bedingung abhängig gemacht werden sollte, daß damit alle gegenwärtigen Ansprüche der Klägerin abgegolten sein sollten. Die Auffassung des Berufungsgerichts, dieses Angebot sei von der Klägerin nicht angenommen worden, weil sie in ihrem Antwortschreiben vom 2. April 1981 zusätzlich weitere Nebenkosten beanspruchte, begegnet keinen rechtlichen Bedenken.

b) Soweit die Revision dagegen geltend macht, die Abgeltungsklausel erfasse die Nebenforderungen nicht und lasse die Abtretung als solche unberührt, stellt sie in unzulässiger Weise ihre eigene Auslegung der des Berufungsgerichts entgegen.

IV. Nach allem war die Anschlußrevision zurückzuweisen. Auf die Revision war das Berufungsurteil aufzuheben, soweit zum Nachteil des Beklagten erkannt worden ist. Im Umfang der Aufhebung war die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dieses hat nun noch darüber zu entscheiden, ob der Klägerin ein Absonderungsrecht zusteht und damit die Klage oder die Widerklage begründet ist. Außerdem hat es über die gesamten Kosten des Rechtsstreits, auch über die im Revisionsverfahren entstandenen, zu befinden.

Wolf

Treier

Dr. Brunotte

Dr. Zülch

Groß