BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 372/04

Verkündet am:
28. September 2005
P o t s c h,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 572 Satz 2 a.F.

Verlangt der Mieter von dem Erwerber eines vor dem 1. September 2001 veräußerten Grundstücks die Rückgewähr einer an den früheren Vermieter geleisteten Kaution, so trägt er grundsätzlich die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die geleistete Sicherheit dem Erwerber ausgehändigt worden ist.

BGH, Urteil vom 28. September 2005 - VIII ZR 372/04 - LG Bonn
AG Siegburg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. September 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert, die Richter Dr. Leimert, Dr. Wolst und Dr. Frellesen sowie die Richterin Hermanns

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Bonn vom 6. Dezember 2004 wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger mieteten im Jahre 1991 eine Wohnung in S. . Sie verpflichteten sich, eine Kaution in Höhe von 4.050 DM (2.070,73 €) an die damalige Vermieterin, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, zu zahlen. Nachdem zunächst die Zwangsverwaltung angeordnet worden war, erwarb der Beklagte das Grundstück im Jahre 1996 im Wege der Zwangsversteigerung. Das Mietverhältnis ist seit Ende des Jahres 2003 beendet. Mit Schreiben vom 4. März 2004 forderten die Kläger den Beklagten vergeblich zur Auszahlung des verzinsten Kautionsguthabens auf, das sie unter Abzug einer Gegenforderung des Vermieters auf 2.418,30 € bezifferten.

Mit ihrer Klage haben die Kläger Zahlung dieses Betrags nebst Zinsen verlangt. Sie haben vorgetragen, die vereinbarte Sicherheit zu Beginn des Mietverhältnisses an die frühere Vermieterin geleistet zu haben; es sei davon aus-

zugehen, dass der Beklagte die Kaution von dieser oder dem Zwangsverwalter erhalten habe.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Zahlungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung ausgeführt:

Den Klägern stehe ein Anspruch auf Auszahlung der Mietsicherheit gegen den Beklagten nicht zu. Das gelte auch dann, wenn zu ihren Gunsten unterstellt werde, dass sie die Kaution an die frühere Vermieterin geleistet hätten. Die Frage, ob der Beklagte zur Rückzahlung verpflichtet sei, beurteile sich nach § 57 ZVG in Verbindung mit § 572 Satz 2 BGB a.F., wonach der Erwerber zur Rückgewähr der Sicherheitsleistung nur verpflichtet sei, wenn sie ihm ausgehändigt werde oder wenn er dem Vermieter gegenüber die Verpflichtung zur Rückgewähr übernehme. Die neue Vorschrift des § 566 a Satz 1 BGB sei nicht anzuwenden, weil der Beklagte das Grundstück bereits im Jahre 1996 erworben habe.

Die Kläger hätten ihre Behauptung, die Kaution sei dem Beklagten ausgehändigt worden, nicht näher substantiiert und auch nicht unter Beweis gestellt. Dies gehe zu ihren Lasten, weil der Mieter die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen der Voraussetzungen des § 572 Satz 2 BGB a.F. trage. Der Umstand, dass die zur Begründung des Anspruchs notwendigen Tatsachen

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

in der Regel in der Sphäre des Vermieters und des Erwerbers lägen, rechtfertige es nicht, von den allgemeinen Grundsätzen abzuweichen, wonach der Gläubiger die anspruchsbegründenden Tatbestandsmerkmale darlegen und beweisen müsse.

II.

Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg. Die Kläger haben keinen Anspruch gegen den Beklagten auf Auszahlung der nach ihrer Behauptung an die frühere Vermieterin geleisteten Kaution. Die Voraussetzungen des § 57 ZVG (a.F.) in Verbindung mit dem hier anzuwendenden § 572 Satz 2 BGB a.F. liegen nicht vor. Die Revision der Kläger ist daher zurückzuweisen.

1. Zutreffend ist das Berufungsgericht der Auffassung, dass der Beklagte nicht nach § 57 ZVG (n.F.) in Verbindung mit § 566 a Satz 1 BGB zur Rückzahlung der Kaution verpflichtet ist. Gemäß § 566 a Satz 1 BGB, der durch das Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149) mit Wirkung ab dem 1. September 2001 in das Bürgerliche Gesetzbuch eingefügt worden ist, haftet der Erwerber dem Mieter für die Rückzahlung einer an den früheren Vermieter geleisteten Mietsicherheit auch dann, wenn er die Kaution nicht erhalten hat (vgl. BT-Drucks. 14/5663, S. 81). Der Senat hat bereits entschieden, dass § 566 a Satz 1 BGB auf Veräußerungsgeschäfte, die - wie hier - vor dem 1. September 2001 abgeschlossen wurden, keine Anwendung findet (Urteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 381/03, WuM 2005, 404, unter II 2 b (1)); dies gilt auch für einen Erwerb in der Zwangsversteigerung. Danach können die Kläger nicht gemäß § 566 a Satz 1 BGB Rückzahlung der Kaution verlangen.

2. Das Rückzahlungsverlangen der Kläger beurteilt sich vielmehr nach § 57 ZVG (a.F.) in Verbindung mit § 572 Satz 2 BGB a.F.. Nach dieser Bestimmung ist der Erwerber des Grundstücks zur Rückgewähr der Sicherheit nur

verpflichtet, wenn sie ihm ausgehändigt wird oder wenn er dem Vermieter gegenüber die Verpflichtung zur Rückgewähr übernimmt. Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt. Die Kläger sind für ihre vom Beklagten bestrittene Behauptung beweisfällig geblieben, der Beklagte habe die nach ihrem Vorbringen an die frühere Vermieterin geleistete Kaution von ihr oder dem Zwangsverwalter erhalten. Zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, dass der Mieter die Darlegungs- und Beweislast für die Aushändigung der geleisteten Sicherheit an den Erwerber des Grundstücks trägt (ebenso LG Frankfurt am Main, WuM 1998, 31; AG Lichtenberg, NJW-RR 2002, 657, 658 m.w.Nachw.; Baumgärtel/Baumgärtel, Handbuch der Beweislast im Privatrecht, Bd. 1, 2. Aufl., § 572 Rdnr. 4; Scheuer in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., V Rdnr. 321; Staudinger/Emmerich, BGB (1997), § 572 Rdnr. 25; a.A. KG, GE 2001, 851; MünchKommBGB/Voelskow, 3. Aufl., § 572 Rdnr. 7).

a) Grundsätzlich hat derjenige, der aus einer ihm günstigen Norm Rechte herleitet, deren tatsächliche Voraussetzungen darzulegen und zu beweisen (BGHZ 113, 222, 224 f.; Senatsurteil BGHZ 116, 278, 288; Senat, Urteil vom 18. Mai 2005 - VIII ZR 368/03, NJW 2005, 2395, unter II 3 a m.w.Nachw.). Danach obliegt es dem Mieter, die Voraussetzungen des Anspruchs gemäß § 572 Satz 2 BGB a.F. darzulegen und im Bestreitensfalle zu beweisen. Hierzu gehört auch der Nachweis, dass dem Erwerber die an den früheren Vermieter geleistete Sicherheit ausgehändigt worden ist.

b) Eine Umkehr der Darlegungs- und Beweislast ist im vorliegenden Fall nicht gerechtfertigt. Sie ist insbesondere nicht aufgrund des Umstands geboten, dass die Weiterleitung der Kaution an den Erwerber in dessen Sphäre liegt und der Mieter davon häufig keine unmittelbare Kenntnis haben wird. Denn es ist nicht ersichtlich, dass es dem Mieter regelmäßig unzumutbare Schwierigkeiten bereiten würde, die Frage, ob die Kaution an den Erwerber weitergeleitet wor-

den ist, aufzuklären und die entsprechenden Tatsachen unter Beweis zu stellen. Zur Beweisführung kann der Mieter beispielsweise den früheren Vermieter oder einen mit der Vermietung beauftragten Hausverwalter als Zeugen benennen, den Antrag stellen, dem Gegner die Vorlage vorhandener Urkunden über den Erwerbsvorgang aufzugeben (§ 142 ZPO; §§ 421 ff. ZPO), sowie die Vernehmung des beklagten Erwerbers als Partei beantragen (§ 445 ZPO).

Die Revision zeigt keine Umstände auf, die vorliegend eine andere Verteilung der Darlegungs- und Beweislast rechtfertigen könnten; solche Umstände sind auch nicht ersichtlich. Im Wohnungsmietvertrag vom 7. August 1991 sind die Namen und der Wohnort beziehungsweise der Sitz der beiden Gesellschafter der früheren Vermieterin aufgeführt; in einer notariellen Urkunde vom 9. September 1991, in der sich die Kläger hinsichtlich ihrer Verpflichtungen zur Zahlung der Miete und der Kaution der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen haben, ist zusätzlich die damalige Postanschrift des Gesellschafters der Vermieterin, N. T. , angegeben. Des weiteren hat das Berufungsgericht von der Revision unangegriffen festgestellt, dass die für den Beklagten tätige Hausverwaltung den Klägern bereits mit Schreiben vom 8. März 2004 - vor Klageerhebung - den Zwangsverwalter namentlich benannt und ihnen mitgeteilt hat, dass dieser dem Beklagten zwar die von ihm selbst vereinnahmten Kautionen, nicht jedoch die noch an die Voreigentümerin gezahlten Sicherheiten

übergeben habe. Die Kläger hätten sich daher sowohl an ihre frühere Vermieterin als auch an den Zwangsverwalter wenden können, um diese Angaben zu überprüfen, und hätten gegebenenfalls die Gesellschafter der Vermieterin und den Zwangsverwalter als Zeugen für ihren Sachvortrag benennen können.

Dr. Deppert Dr. Leimert Dr. Wolst

Dr. Frellesen Hermanns