BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 379/12

Verkündet am:
10. April 2013
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 551 Abs. 1, 4

Auf eine Sicherheit, die dem Vermieter zur Abwendung einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs gewährt wird, findet § 551 Abs. 1, 4 BGB keine Anwendung (Fortführung von BGH, Urteil vom 7. Juni 1990 - IX ZR 16/90, BGHZ 111, 361, 363).

BGH, Urteil vom 10. April 2013 - VIII ZR 379/12 - OLG Karlsruhe
LG Mannheim

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. April 2013 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 15. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 4. April 2012 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Kläger nimmt die Beklagte aus einer Bürgschaft in Anspruch.

2 Der Bruder der Beklagten hatte vom Kläger mit Vertrag vom 30. April 2005 eine Wohnung in M. angemietet. Die Miete belief sich auf monatlich 350 € sowie 95 € Nebenkostenvorauszahlungen. Nachdem die Mieten für die Monate Juli und August 2007 nicht gezahlt worden waren, drohte der Kläger die Kündigung des Mietverhältnisses an. Auf Bitten der Beklagten war er jedoch bereit, von der Kündigung Abstand zu nehmen und die Rückstände dem Kautionssparbuch zu entnehmen, sofern ihm eine andere Sicherheit gestellt würde. Am 11. September 2007 unterzeichnete die Beklagte in der Bank, in die sie und der Kläger sich zur Auflösung des Mietkautionssparbuchs begeben hatten, eine vom Kläger verfasste Bürgschaftserklärung. Darin heißt es:

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

"Hiermit verbürge ich mich für die Mietzahlungen des Hr. V. in der Wohnung Nr. , M. gegenüber dem Vermieter, Hr. B. .

Die Bürgschaft endet automatisch bei vollständiger Begleichung aller Mieten und Mietnebenkosten zum Ende des Mietverhältnisses."

3 In der Folgezeit blieb der Bruder der Beklagten die Mieten für die Monate Oktober bis November 2007 sowie ab Oktober 2008 schuldig. Der Kläger kündigte das Mietverhältnis deshalb im Juni 2009 fristlos und erhob Räumungs- und Zahlungsklage. Der Bruder der Beklagten wurde zur Räumung und zur Zahlung von 6.499,82 € nebst Zinsen verurteilt.

4 Der Kläger hat Zahlung der Urteilssumme sowie der darin nicht enthaltenen Mieten für die Monate August und September 2009 begehrt, insgesamt 7.389,82 € nebst Zinsen. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten, mit der sie bezüglich einer 1.050 € nebst Zinsen übersteigenden Forderung Klageabweisung begehrt hat, zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren in diesem Umfang weiter.

Entscheidungsgründe:

5 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

6 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

7 Die Beklagte hafte dem Kläger aus der Bürgschaft für sämtliche von ihm geltend gemachten Ansprüche aus dem Mietverhältnis mit ihrem Bruder. Die

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

Bürgschaftserklärung enthalte keine zeitliche oder betragsmäßige Begrenzung. Zudem sei das Ende der Vertragsbeziehung aus der Bürgschaft auf den Zeitpunkt festgelegt, zu dem alle Mieten und Mietnebenkosten zum Ende des Mietverhältnisses beglichen seien. Aus der maßgeblichen objektiven Empfängersicht sei die Bürgschaftsurkunde daher dahin zu verstehen, dass sämtliche Forderungen aus dem Mietverhältnis einschließlich einer etwaigen Nutzungsentschädigung nach § 546 BGB von der Bürgschaft umfasst seien.

8 Die Beklagte könne sich auch nicht darauf berufen, dass die Bürgschaft ohne Kautionsabrede und damit rechtsgrundlos geleistet sei. Die Bürgschaft sei auch nicht deshalb unwirksam, weil sie entgegen § 551 Abs. 4 BGB drei Monatsmieten übersteige. Diese Vorschrift sei entsprechend ihrem Sinn und Zweck einschränkend auszulegen. § 551 Abs. 1 BGB verfolge den Zweck, den Mieter unter Anerkennung des Sicherheitsbedürfnisses des Vermieters vor zu großen Belastungen zu bewahren und Erschwerungen für den Abschluss neuer Mietverträge entgegenzuwirken, die in mobilitätshemmender Weise von hohen Kautionsforderungen ausgehen könnten. Vom Schutzzweck des § 551 Abs. 1 BGB werde allerdings der Fall nicht erfasst, dass ein Dritter unaufgefordert dem Vermieter eine Bürgschaft zusage und es anschließend zum Abschluss eines Mietvertrages komme; jedenfalls gelte dies dann, wenn die Bürgschaft erkennbar nicht mit besonderen Belastungen für den Mieter verbunden sei.

9 Ein weiterer nicht vom Schutzzweck des § 551 Abs. 1 BGB erfasster Fall sei gegeben, wenn - wie hier - der Vermieter von einer sofortigen Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs absehe, weil die in Form eines Sparguthabens gewährte Kaution für die Rückstände verwendet werde und er auf sein Verlangen hin von einem Dritten eine Bürgschaft erhalte, die alle Forderungen auf Miete und Nebenkosten bis zum Ende des Mietverhältnisses sichere. Die über drei Monatsmieten hinausgehende Bürgschaft stelle jedenfalls

dann keine übermäßige Belastung des Mieters dar, wenn es sich - wie hier - um eine unentgeltlich gewährte Bürgschaft handele. Er müsse dem Bürgen zwar die Aufwendungen ersetzen, die diesem im Falle der Inanspruchnahme durch den Vermieter entstünden. Dabei handele es sich aber nicht um zusätzliche Verbindlichkeiten, denn der Mieter müsse dem Bürgen in diesem Falle nur das ersetzen, was er ohnehin dem Vermieter geschuldet habe.

II.

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

11 Das Berufungsgericht hat zu Recht entschieden, dass die Beklagte für die Mietschulden ihres Bruders aus § 765 Abs. 1 BGB haftet, weil sie in der Urkunde vom 11. September 2007 wirksam die Bürgschaft für sämtliche Mietforderungen und Nutzungsentschädigungen bis zur Beendigung des Mietverhältnisses beziehungsweise bis zum Auszug ihres Bruders übernommen hat.

12 1. Entgegen der Auffassung der Revision ist die Bürgschaft nicht dahin auszulegen, dass sie sich auf einen Betrag von drei Monatsmieten beschränkt. Das Berufungsgericht hat die Bürgschaftserklärung rechtsfehlerfrei dahin ausgelegt, dass sie keine zeitliche oder betragsmäßige Begrenzung enthält. Soweit die Revision aus dem Umstand, dass die Bürgschaft die ursprüngliche Sicherheit ersetzen sollte, den Schluss ziehen will, dass die Höhe der Bürgschaft deshalb ungeachtet des Wortlauts auf den ursprünglich auf dem Kautionssparbuch vorhandenen Betrag begrenzt sei, setzt sie lediglich ihre eigene Auslegung an die Stelle der Auslegung des Berufungsgerichts; dies ist revisionsrechtlich unbeachtlich.

13 2. Entgegen der Auffassung der Revision ist die Bürgschaft auch nicht wegen eines Verstoßes gegen § 551 Abs. 4 BGB insoweit unwirksam, als sie den Betrag von drei Monatsmieten übersteigt. Dem Berufungsgericht ist darin beizupflichten, dass § 551 Abs. 1, 4 BGB entsprechend seinem Schutzzweck einschränkend dahin auszulegen ist, dass er keine Anwendung auf eine Sicherheit findet, die dem Vermieter von einem Dritten zur Abwendung einer drohenden Kündigung wegen Zahlungsverzugs gewährt wird.

14 Wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat, dient die in § 551 Abs. 1 BGB enthaltene Begrenzung der Mietsicherheit auf drei Monatsmieten - bei Anerkennung des grundsätzlichen Sicherungsbedürfnisses des Vermieters - dem Interesse des Mieters vor zu hohen Belastungen. Insbesondere soll damit Erschwerungen für den Abschluss eines Mietvertrages entgegengewirkt werden, die in mobilitätshemmender Weise von hohen Kautionsforderungen ausgehen können (vgl. BT - Drucks. 9/2079 S. 10 zu § 550b Abs. 1 Satz 1 BGB aF, der Vorgängervorschrift zu § 551 Abs. 1 BGB). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist dieser Schutzzweck nicht betroffen, wenn Eltern für ihre Kinder - anstelle einer Anmietung im eigenen Namen - von sich aus dem Vermieter eine Bürgschaft für den Fall eines Vertragsschlusses zusagen; in einem solchen Fall steht die gesetzliche Begrenzung der Mietsicherheit einer wirksamen Übernahme einer Bürgschaft durch die Eltern nicht entgegen (BGH, Urteil vom 7. Juni 1990 - IX ZR 16/90, BGHZ 111, 361, 363).

15 Ähnlich verhält es sich bei einer Sicherheit, die - wie hier - im laufenden Mietverhältnis zur Abwendung einer drohenden Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs gewährt wird. Ein unabdingbares Verbot, in dieser Situation eine drei Monatsmieten übersteigende Sicherheit zu vereinbaren, würde in erster Linie den Mieter benachteiligen, weil der Vermieter in diesem Fall keine wirksame zusätzliche Sicherheit erhalten könnte und die fristlose Kündigung

des Mietverhältnisses wegen des eingetretenen Zahlungsverzuges die Folge wäre; die dem Schutz des Mieters dienende Begrenzung der Mietsicherheit würde damit in ihr Gegenteil verkehrt. Auf eine Kaution, mit der eine drohende Zahlungsverzugskündigung des Vermieters abgewendet werden soll, findet § 551 Abs. 1, 4 BGB deshalb generell keine Anwendung (LG Kiel, NJW-RR 1991, 1291; Palandt/Weidenkaff, BGB, 72. Aufl., § 551 Rn. 3; Blank/Börsting-haus, Miete, 3. Aufl., § 551 Rn. 33; Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., III 174; aA Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2011, § 551 Rn. 4 und 9); darauf, ob der Bürge eine derartige Sicherheit unaufgefordert beigebracht oder der Vermieter eine zusätzliche Sicherheit verlangt hat, kommt es nicht an.

Ball Dr. Milger Dr. Hessel

Dr. Achilles Dr. Schneider

Vorinstanzen:
LG Mannheim, Entscheidung vom 23.09.2011 - 8 O 105/10 -
OLG Karlsruhe, Entscheidung vom 04.04.2012 - 15 U 138/11 -