BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 98/10

Verkündet am:
13. Oktober 2010
Vorusso,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 551 Abs. 3 Satz 3

Der Mieter darf die Zahlung der Kaution an den Vermieter von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos abhängig machen.

BGH, Urteil vom 13. Oktober 2010 - VIII ZR 98/10 - LG Kleve
AG Rheinberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Oktober 2010 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterinnen Dr. Milger und Dr. Hessel, den Richter Dr. Schneider sowie die Richterin Dr. Fetzer

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Kleve vom 25. März 2010 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Beklagten haben von den Klägern ab März 2007 auf einem Gutshof eine Wohnung zu einer Miete von monatlich 1.000 € zuzüglich Nebenkosten sowie mit einem weiteren Vertrag sechs Pferdeboxen nebst angrenzendem Weideland gemietet. Beide Verträge sollten voneinander abhängig sein.

2 Die Mietverträge enthalten unter anderem folgende Regelungen:

"§ 2 Mietdauer Der Mietvertrag beginnt am: 01.03.2007

1. ☐ Er läuft auf **unbestimmte** Zeit.

2. x Nur für Wohnraummietverträge **(Kündigungsausschluss)**

Die Parteien vereinbaren, dass wechselseitig auf die Dauer von 10 Jahren ab Vertragsbeginn auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrages verzichtet wird.

Eine Kündigung ist erstmals nach Ablauf des Zeitraums von 10 Jahren mit der gesetzlichen Frist zulässig.

Von dem Verzicht bleibt das Recht zur fristlosen Kündigung und zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist unberührt. *2 x 5 Jahre Option auf Verlängerung des Mietvertrages.

3. ☐ **Zeitmietvertrag** gem. § 575 BGB (Höchstdauer unbeschränkt)

Der Mietvertrag läuft auf die Dauer von ...Jahren und endet somit am ..."

3 Ferner heißt es unter § 4 Nr. 2 der Mietverträge:

"Die Miete bleibt unverändert für die Dauer der fest vereinbarten Mietzeit (s. § 2 Ziff. 2 bzw. 3 des Vertrages)."

4 In § 6 Nr. 2 des Mietvertrags über die Wohnung ist zur Mietkaution bestimmt:

"Der Mieter leistet bei Beginn des Mietverhältnisses dem Vermieter für die Erfüllung seiner Verpflichtungen eine Barkaution in Höhe von 2.000 € auf ein Mietkautionskonto - Übergabe bei Einzug. Der Vermieter hat diese Geldsumme getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Zinsen stehen dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Der Mieter ist berechtigt, die Kautionssumme in drei Monatsraten zu bezahlen. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, die beiden folgenden Raten mit der zweiten und dritten Miete. ..."

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

5 Beim Einzug entrichteten die Beklagten - von den Klägern zunächst unbeanstandet - die Kaution nicht. Mit Schreiben vom 16. April 2008 forderten die Kläger die Beklagten zur Zahlung der Kaution auf. Diese baten um Benennung eines Kontos, das die Voraussetzungen des § 551 Abs. 3 BGB erfülle, und kündigten an, auf dieses Konto die Kaution unverzüglich anzuweisen. Die Kläger vertraten die Auffassung, dass ihnen die Mietsicherheit nach § 551 Abs. 2, 3 BGB in bar zu überlassen sei und ein Mietkautionskonto deshalb nicht vorab mitgeteilt werden müsse.

6 Mit Schreiben vom 4. Juni 2008 erklärten die Kläger die fristlose, hilfsweise die ordentliche Kündigung des gesamten Mietverhältnisses. Zur Begründung beriefen sie sich unter anderem darauf, dass die Beklagten die Kaution für die Wohnung nicht gezahlt hätten; daneben machten sie vorsorglich Eigenbedarf für ihre Tochter geltend. In der Folgezeit sprachen die Kläger wegen behaupteter Vertragsverletzungen der Beklagten wiederholt die fristlose Kündigung des Mietvertrags aus.

7 Das Amtsgericht hat die auf Räumung und Zahlung vorgerichtlicher Anwaltskosten gerichtete Klage abgewiesen. Das Landgericht hat das Urteil des Amtsgerichts abgeändert und dem Begehren der Kläger entsprochen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstreben die Beklagten die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

8 Die Revision hat Erfolg.

I.

9 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

10 Das Räumungsverlangen der Kläger sei begründet, weil die auf Nichtzahlung der Kaution gestützte ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses das Mietverhältnis beendet habe. Die Beklagten hätten ihre Pflichten aus dem Mietvertrag durch die unterbliebene Zahlung der Kaution schuldhaft nicht unerheblich verletzt. Die formularvertragliche Abrede in § 6 des Mietvertrags sei dahin auszulegen, dass die Beklagten die Kaution entweder in bar zu entrichten oder ein von ihnen selbst eingerichtetes Mietkautionskonto - etwa ein Sparbuch mit der eingezahlten Kaution - zu "übergeben" hätten. Ein Verständnis dahin, dass die Kläger verpflichtet seien, vor der Kautionsleistung der Mieter ein von ihrem eigenen Vermögen getrenntes Kautionskonto zu schaffen, komme nicht in Betracht; dagegen spreche schon die Formulierung "Übergabe bei Einzug".

11 Eine Pflichtverletzung sei auch nicht im Hinblick auf ein Zurückbehaltungsrecht der Beklagten zu verneinen. Der Mieter habe mangels abweichender und auch hier nicht vorliegender Vereinbarung keinen Anspruch darauf, dass ihm sogleich ein insolvenzfestes Konto benannt werde, auf das er die Kaution überweisen könne. Vielmehr könne er erst nach Erbringung der Kaution einen Nachweis über ihre insolvenzfeste Anlage durch den Vermieter verlangen.

12 Die ordentliche Kündigung wegen der unterbliebenen Kautionszahlung sei auch nicht wegen eines vertraglich vereinbarten Kündigungsausschlusses unwirksam. Zwar sei in § 2 des Mietvertrags ausdrücklich von einem Kündigungsausschluss die Rede. Nach den Aussagen der Zeugen L. und W. und der in das Vertragsformular eingefügten Verlängerungsoption sei aber davon auszugehen, dass die Parteien individualvertraglich einen Zeitmiet-

vertrag vereinbart hätten. Dieser verstoße gegen § 575 Abs. 1 BGB und stehe deshalb einer ordentlichen Kündigung ebenfalls nicht entgegen.

II.

13 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung in mehrfacher Hinsicht nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Kläger auf Räumung und Herausgabe der Wohnung aus § 546 BGB nicht bejaht werden. Die Kündigung der Kläger wegen Nichtzahlung der Kaution ist unwirksam, denn den Beklagten fällt insoweit eine Vertragsverletzung nicht zur Last, weil sie die Leistung der Kaution von der Benennung eines insolvenzfesten Kautionskontos abhängig machen durften. Darüber hinaus war den Klägern eine ordentliche Kündigung des Mietvertrags schon deshalb verwehrt, weil die Parteien einen Ausschluss der ordentlichen Kündigung für die Dauer von zehn Jahren wirksam vereinbart haben.

14 1. Entgegen der Auffassung der Revision haben die Parteien allerdings in § 6 Nr. 2 Satz 1 des Vertrags wirksam die Erbringung einer Kaution von 2.000 € vereinbart. Dem steht nicht entgegen, dass der Vereinbarung der entsprechenden Sicherheitsleistung nach einem Gedankenstrich der Zusatz "Übergabe bei Einzug" beigefügt ist. Dieser Zusatz suggeriert zwar - isoliert betrachtet -, dass die Kaution entgegen der dem Mieter gemäß § 551 Abs. 1 Satz 1 BGB zustehenden Ratenzahlungsbefugnis vollständig bei Einzug zu erbringen sei; am Ende der Kautionsregelung wird den Beklagten die Möglichkeit einer Ratenzahlung jedoch ausdrücklich eingeräumt. Selbst wenn man gleichwohl in dem Zusatz "Übergabe bei Einzug" einen Verstoß gegen § 551 Abs. 1 Satz 1, Abs. 4 BGB und eine zur Unwirksamkeit führende unangemessene Benachteiligung (§ 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB) der Beklagten sähe,

hätte das nicht die Unwirksamkeit der Kautionsvereinbarung insgesamt zur Folge. Es handelt sich vielmehr um eine bloße Fälligkeitsklausel, bei deren Wegfall eine sprachlich und inhaltlich selbständige Regelung über eine Kaution von 2.000 € verbleibt (vgl. Senatsurteil vom 25. Juni 2003 - VIII ZR 344/02, NZM 2003, 754 unter II 2).

15 2. Die Beklagten durften die Zahlung der Kaution von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos abhängig machen und haben deshalb ihre vertragliche Pflicht zur Erbringung der Mietsicherheit nicht verletzt.

16 Gemäß § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB hat der Vermieter eine ihm überlassene Mietsicherheit unabhängig von der gegebenenfalls vereinbarten Anlageform getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Hiervon geht auch das Berufungsgericht zutreffend aus. Eine ausdrückliche Regelung darüber, ob der Mieter von vornherein verlangen kann, die Kautionssumme nur auf ein insolvenzfestes Konto einzuzahlen, enthält die Vorschrift allerdings nicht.

17 a) Der Wortlaut des Gesetzes, wonach der Vermieter eine ihm als Sicherheit "überlassene Geldsumme" anzulegen hat, spricht zwar eher für die vom Berufungsgericht und teilweise auch in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und in der Literatur vertretene Meinung, die Verpflichtung zur insolvenzfesten Anlage der Kaution treffe den Vermieter erst nach Erhalt der entsprechenden Geldsumme in bar oder durch Überweisung auf sein Konto (LG Berlin, WuM 1988, 266; v. Martius in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., Kap. III Rn. 791).

18 b) Nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift ist jedoch der Gegenmeinung der Vorzug zu geben, die dem Mieter zugesteht, die Kaution von vornherein nur in der Weise zu erbringen, dass sie vom Vermögen des Vermieters getrennt und deshalb vor dem Zugriff von dessen Gläubigern umfassend ge-

schützt ist (Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2006, § 551 Rn. 19; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 9. Aufl., § 551 BGB Rn. 77; Derleder WuM 1986, 39, 42 f.).

19 In den Gesetzesmaterialien wird zur Begründung der Anlagepflicht des Vermieters ausgeführt, dass die Kaution wie ein Treuhandvermögen oder Mündelgeld zu behandeln sei, um sie im Falle der Insolvenz des Vermieters zu schützen und das Pfandrecht der Banken an dem Kautionskonto auszuschließen (BT-Drucks. 9/2079, S. 10). Es besteht kein Grund dafür, dem Mieter diesen vom Gesetzgeber bezweckten Schutz nicht von vornherein zu gewähren, sondern bei Beginn des Mietverhältnisses eine Lücke zu belassen, indem der Mieter die Kaution dem Vermieter zunächst in bar übergeben oder auf ein nicht insolvenzfestes Vermieterkonto überweisen muss. Der Mieter müsste dann im Interesse seiner eigenen Absicherung nachträglich einen Nachweis der gesetzeskonformen Anlage der Kaution verlangen und seinen dahin gehenden Anspruch gegebenenfalls durch Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts an der laufenden Miete (vgl. Senatsurteil vom 23. September 2009 - VIII ZR 336/08, NJW 2009, 3505 Rn. 10) oder durch Klageerhebung durchsetzen. Für einen solchen "Umweg" gibt es keinen sachlichen Grund. Der Vermieter wird dadurch, dass er dem Mieter auf dessen Verlangen sogleich ein insolvenzfestes Konto für die Zahlung der Kaution benennen muss, nicht unangemessen belastet, denn er muss dieses Konto nach Erhalt der Kaution ohnehin einrichten und dem Mieter nachweisen. Dem steht auch nicht entgegen, dass § 551 BGB die Erbringung der Sicherheit auch in der Weise erlaubt, dass der Mieter selbst ein Konto eröffnet, auf das er die Kaution einzahlt und das er anschließend an den Vermieter verpfändet oder zur Sicherheit an ihn abtritt. Zwar könnte der Mieter auf diese Weise - ohne Mitwirkung des Vermieters - erreichen, dass die Kaution von Beginn an vor dem Zugriff der Gläubiger des Vermieters geschützt ist. Die Anlage der ihm vom Mieter überlassenen Kaution durch den Vermieter ist aber

der typische und in der Praxis häufigste Fall, von dem die Parteien regelmäßig ausgehen. Der Mieter muss sich deshalb - soweit nicht im Einzelfall besondere Abreden getroffen sind - nicht darauf verweisen lassen, selbst ein Mietkautionskonto einzurichten; er darf vielmehr die Zahlung der Kaution an den Vermieter von der Benennung eines insolvenzfesten Kautionskontos abhängig machen.

20 Eine Vereinbarung, dass die Beklagten selbst ein Mietkautionskonto einzurichten hatten, haben die Parteien hier nicht getroffen. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts lässt sich der formularvertraglichen Abrede in § 6 des Mietvertrags ("Barkaution in Höhe von 2.000 € auf ein Mietkautionskonto - Übergabe bei Einzug") aus der Sicht eines verständigen Erklärungsempfängers nicht entnehmen, dass der Mieter bei Einzug entweder den Kautionsbetrag in bar oder ein Sparbuch mit einem entsprechenden Guthaben übergeben muss, die gängigste Zahlungsform - die Überweisung der Kautionssumme auf ein Konto des Vermieters - hingegen ausgeschlossen sein soll. Dabei bedarf es auch hier keiner Entscheidung, ob der Zusatz "Übergabe bei Einzug in bar" wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam ist, wie die Revision meint. Wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat, ist die betreffende vertragliche Regelung unklar, weil gleichzeitig Aspekte zweier unterschiedlicher Möglichkeiten der Kautionszahlung aufgenommen wurden, die nicht sinnvoll nebeneinander bestehen können. Zumindest ist die Auslegung möglich, dass sich der Regelungsgehalt von § 6 Abs. 2 des Mietvertrags darin erschöpft, dass die Kaution in Form einer Geldsumme (also nicht durch Bürgschaft) bis zum Einzugstermin bzw. in drei Raten ab diesem Zeitpunkt zu erbringen ist; diese - für die Beklagten günstigere - Auslegung ist daher jedenfalls gemäß § 305c Abs. 2 BGB zugrunde zu legen.

21 3. Zu Recht beanstandet die Revision ferner die Auslegung des Berufungsgerichts, § 2 des Mietvertrags stehe der ordentlichen Kündigung der Kläger vom 4. Juni 2008 nicht entgegen.

22 Im Ansatzpunkt zutreffend geht das Berufungsgericht allerdings aufgrund der von ihm durchgeführten Beweisaufnahme, insbesondere der Vernehmung der Zeugen L. und W. , davon aus, dass die Parteien in diesem Punkt eine individualvertragliche Regelung getroffen haben; einen Rechtsfehler dieser tatrichterlichen Würdigung zeigt die Revision nicht auf. Die weitere Auslegung des Berufungsgerichts, die Parteien hätten in § 2 des Mietvertrags keinen Ausschluss der ordentlichen Kündigung vereinbart, sondern einen (unwirksamen) Zeitmietvertrag abgeschlossen, ist jedoch von Rechtsfehlern beeinflusst.

23 Die Auslegung einzelvertraglicher Regelungen kann durch das Revisionsgericht insoweit nachgeprüft werden, als gesetzliche Auslegungsregeln, anerkannte Auslegungsgrundsätze, Denkgesetze, Erfahrungssätze oder Verfahrensvorschriften verletzt worden sind (st. Rspr., z.B. BGH, Urteil vom 1. Oktober 1999 - V ZR 168/98, NJW 1999, 3704 unter III 2 a). Zu den anerkannten Auslegungsgrundsätzen gehört die Berücksichtigung der Interessenlage der Vertragspartner.

24 Die vom Berufungsgericht vorgenommene Auslegung läuft darauf hinaus, dass das von den Parteien mit einer zehnjährigen Vertragslaufzeit angestrebte Ziel einer beiderseitigen langfristigen Bindung nicht erreicht wird, weil der Vertrag dann - mangels eines wirksamen Befristungsgrundes - gemäß § 575 Abs. 1 Satz 2 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen gelten würde und von beiden Parteien alsbald mit nur dreimonatiger Frist (§ 573c Abs. 1 BGB) gekündigt werden könnte. Damit verletzt das Berufungsgericht die Auslegungsregel, dass die Parteien im Zweifel dasjenige wollen, was nach den Maß-

stäben der Rechtsordnung wirksam ist und der wohlverstandenen Interessenlage der Parteien entspricht (BGH, Urteil vom 9. Dezember 1998 - XII ZR 170/96, BGHZ 140, 175, 180; vom 13. Oktober 2000 - V ZR 451/98, NJW-RR 2001, 217 unter II 3 a).

25 Da neuer Sachvortrag nicht zu erwarten ist und weitere Feststellungen nicht erforderlich sind, kann der Senat die Vertragsbestimmungen selbst auslegen. Schon nach dem Wortlaut der Vertragsbestimmung haben die Parteien keinen Zeitmietvertrag nach § 575 BGB vereinbart, sondern (lediglich) für einen festgelegten Zeitraum die ordentliche Kündigung ausgeschlossen; damit konnte das von ihnen erstrebte Ziel einer beiderseitigen langfristigen Bindung auch verwirklicht werden. Denn ein beiderseitiger Kündigungsausschluss kann im Wege einer Formularklausel für die Dauer von bis zu vier Jahren (Senatsurteil vom 6. April 2005 - VIII ZR 27/04, NJW 2005, 1574 unter II 2 d), im Wege einer Individualvereinbarung auch für einen noch längeren Zeitraum vereinbart werden (Senatsurteil vom 22. Dezember 2003 - VIII ZR 81/03, NJW 2004, 1448 unter II - bezüglich eines einseitigen Kündigungsausschlusses des Mieters für die Dauer von fünf Jahren). Dies ist - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - auch keine unzulässige Umgehung von § 575 Abs. 4 BGB. Denn die Neuregelung des Zeitmietvertrages in § 575 BGB durch das Mietrechtsreformgesetz sollte lediglich verhindern, dass das Wohnraummietverhältnis allein durch Zeitablauf endet, ohne dass der Mieter Kündigungsschutz genießt; der Mieter sollte somit vor dem Verlust der Wohnung, nicht aber vor einer längeren Bindung an den Vertrag geschützt werden (Senatsurteil vom 22. Dezember 2003 - VIII ZR 81/03, aaO unter II 2). Der Umstand, dass der von den Parteien vereinbarten Verlängerungsoption nur bei einem Zeitmietvertrag eine Bedeutung zukommt, steht angesichts der dargelegten Interessenlage der Parteien der Annahme eines Vertrages auf unbestimmte Zeit mit vereinbartem Kündi-

gungsausschluss ebenso wenig entgegen wie die Verwendung der Formulierung "fest vereinbarte Mietzeit" in § 4 Nr. 2 des Mietvertrags.

III.

26 Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben, es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht - auf der Grundlage der von ihm vertretenen Rechtsauffassung folgerichtig - keine Feststellungen zu den weiteren von den Klägern ausgesprochenen (fristlosen) Kündigungen getroffen hat.

Ball Dr. Milger Dr. Hessel

Dr. Schneider Dr. Fetzer

Vorinstanzen:
AG Rheinberg, Entscheidung vom 20.07.2009 - 12 C 498/08 -
LG Kleve, Entscheidung vom 25.03.2010 - 6 S 129/09 -