BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 145/07

Verkündet am:
24. Juni 2009
Breskic,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 566 a; BGB a.F. § 572

Der durch das Mietrechtsreformgesetz eingefügte § 566 a BGB findet keine Anwendung, wenn zwar der dingliche Erwerb des Mietobjekts nach dem Inkrafttreten der Neuregelung am 1. September 2001 erfolgt ist, das diesem Erwerb zugrunde liegende schuldrechtliche Rechtsgeschäft jedoch bereits vor diesem Zeitpunkt abgeschlossen worden ist. In diesem Fall bleibt es bei der Anwendbarkeit des § 572 BGB a.F.

BGH, Urteil vom 24. Juni 2009 - XII ZR 145/07 - KG Berlin
LG Berlin

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 24. Juni 2009 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne und die Richter Prof. Dr. Wagenitz, Fuchs, Dose und Dr. Klinkhammer

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 20. September 2007 aufgehoben.

Die Berufung gegen das Urteil der 34. Zivilkammer des Landgerichts Berlin vom 5. Oktober 2006 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens trägt die Klägerin.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin verlangt vom Beklagten die Rückzahlung einer von ihr geleisteten Mietsicherheit.

2 Die Klägerin schloss am 30. Januar 1996 mit einem Herrn R. S. einen Mietvertrag über eine Lagerfläche auf einem von R. S. 1994 gekauften Grundstück. Die vereinbarte Sicherheit in Höhe von zwei Monatsmieten ("Mietkostenvorauszahlung" über 47.817 DM) hatte sie bereits zuvor an R. S. überwiesen. R. S. wurde am 16. Oktober 1996 als Eigentümer des Grundstücks eingetra-

gen. Am 9. November 1996 wurde über das Vermögen des R. S. das Gesamtvollstreckungsverfahren eröffnet.

3 Am 16. Mai 2001 erklärte der Gesamtvollstreckungsverwalter die Auflassung des Grundstücks an den Beklagten zu Alleineigentum; für diesen wurde am 25. Mai 2001 eine Eigentumsverschaffungsvormerkung eingetragen. Am 14. März 2002 wurde der Beklagte als Eigentümer eingetragen.

4 Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis zum 30. November 2004. Sie fordert vom Beklagten Rückzahlung der an R. S. erbrachten Sicherheitsleistung sowie Schadensersatz für deren nicht erfolgte Verzinsung.

5 Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Kammergericht den Beklagten antragsgemäß verurteilt, an die Klägerin 24.448,44 € mit Zinsen für die Zeit vom 1. Januar 1996 bis 31. Mai 2005 in Höhe von 2.182 € sowie Verzugszinsen zu zahlen. Hiergegen wendet sich der Beklagte mit der zugelassenen Revision.

Entscheidungsgründe:

6 Das Rechtsmittel hat Erfolg.

7 1. Nach Auffassung des Kammergerichts ist der Beklagte gemäß § 566 BGB - mit dem Erwerb des die vermietete Lagerfläche umfassenden Grundstücks - in das bis dahin zwischen der Klägerin und R. S. bestehende Mietverhältnis eingetreten. Er sei deshalb nach § 566 a Abs. 1 BGB zur Rückzahlung der von der Klägerin an R. S. erbrachten Sicherheitsleistung verpflichtet - und zwar ungeachtet der Tatsache, dass er weder diese Sicherheit von R. S. oder

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

dem Zwangsverwalter ausgehändigt erhalten noch sich gegenüber R. S. oder dem Zwangsverwalter zu deren Rückgewähr verpflichtet habe (so aber noch § 572 Satz 2 BGB a.F.). Der vom Mietrechtsreformgesetz eingefügte § 566 a BGB, für den es keine Überleitungsvorschrift gebe, sei anwendbar. Denn die Veräußerung an den Beklagten sei erst nach dem Inkrafttreten dieser Vorschrift (am 1. September 2001) - mit seiner Eintragung in das Grundbuch am 14. März 2002 - erfolgt. Der Umstand, dass die Auflassung noch unter der Geltung des früheren Rechts erklärt worden sei, stehe nicht entgegen. Zwar habe der Bundesgerichtshof die zeitliche Geltung des § 566 a BGB hinsichtlich solcher Erwerbsvorgänge eingeschränkt, die vor dem Inkrafttreten dieser Regelung gelegen hätten. Hierbei habe es sich aber um Sachverhalte gehandelt, in denen - anders als im vorliegenden Fall - auch die Eintragung im Grundbuch vor dem Inkrafttreten des neuen Rechts erfolgt sei. Die Erstreckung des § 566 a BGB auf den vorliegenden Fall stelle sich als eine nur unechte Rückwirkung dar, die zulässig sei. Zwar habe der Beklagte - bei Zugrundelegung des damals noch geltenden § 572 Satz 2 BGB a.F. - für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses mit der Klägerin keine Verpflichtung zur Kautionsrückzahlung befürchten und deshalb auch keine Vorkehrungen - etwa im Kaufvertrag mit dem Gesamtvollstreckungsverwalter - treffen müssen. Dennoch sei das Vertrauen des Beklagten auf den Fortbestand der bisherigen Rechtslage nicht schutzwürdig. Der notarielle Kaufvertrag zwischen dem Gesamtvollstreckungsverwalter und dem Beklagten sei zwar bereits am 16. Mai 2001 geschlossen worden. Auch wenn das Mietrechtsreformgesetz erst danach - am 19. Juni 2001 - verkündet worden sei, so sei die entsprechende Beschlussfassung des Deutschen Bundestags aber schon vor Abschluss des Kaufvertrags - nämlich am 29. März 2001 - erfolgt. Der Beklagte habe deshalb bei Abschluss des Kaufvertrags mit der Gesetzesänderung rechnen und dieser erforderlichenfalls durch entsprechende vertragliche Regelungen begegnen müssen.

8 2. Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Der durch das Mietrechtsreformgesetz eingefügte § 566 a BGB findet keine Anwendung, wenn zwar der dingliche Erwerb des Mietobjekts nach dem Inkrafttreten der Neuregelung am 1. September 2001 erfolgt ist, das diesem Erwerb zugrunde liegende schuldrechtliche Rechtsgeschäft jedoch bereits vor diesem Zeitpunkt abgeschlossen worden ist. In diesem Fall bleibt es bei der Anwendbarkeit des § 572 BGB a.F.

9 a) Das Oberlandesgericht geht zu Recht davon aus, dass nach § 566 a BGB der Erwerber eines vermieteten Grundstücks (vgl. § 578 Abs. 1 BGB) uneingeschränkt in die Rechte und Pflichten eintritt, die sich daraus ergeben, dass der Mieter dem bisherigen Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit geleistet hat. Damit geht die Vorschrift über die bis dahin geltende Regelung des § 572 BGB a.F. hinaus. Danach war der Erwerber dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses nur dann zur Rückgewähr einer von diesem an den bisherigen Vermieter geleisteten Sicherheit verpflichtet, wenn der bisherige Vermieter dem Erwerber diese Sicherheit ausgehändigt hatte oder wenn der Erwerber gegenüber dem bisherigen Vermieter dessen Verpflichtung zur Rückgewähr übernommen hatte (§ 572 Satz 2 BGB a.F.).

10 Richtig ist auch, dass das Inkrafttreten des § 566 a BGB (am 1. September 2001) von keiner Übergangsregelung begleitet wird. Ebenso trifft zu, dass der Bundesgerichtshof - auch der Senat - zwar die Anwendung des § 566 a BGB in Fällen eingeschränkt hat, in denen der Eintritt des Erwerbers eines vermieteten Grundstücks in das bestehende Mietverhältnis auf Veräußerungsvorgängen beruht, die bereits vor dem Inkrafttreten des neuen Rechts erfolgt sind; die hierzu ergangenen Entscheidungen hatten, worauf das Kammergericht zu Recht hinweist, jedoch Sachverhalte zum Gegenstand, in denen der dingliche Erwerbsvorgang vor dem 1. September 2001 abgeschlossen, der Erwerber

also - anders als hier der Beklagte - bei Inkrafttreten des neuen Rechts bereits als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war.

11 Wie der Bundesgerichtshof - auch der Senat - dargelegt hat, entspricht es in derartigen Fällen dem Willen des Gesetzgebers, das berechtigte Vertrauen eines Grundstückserwerbers zu schützen, die dem Veräußerer gezahlte Kaution nur unter den in § 572 Satz 2 BGB a.F. genannten Voraussetzungen erstatten zu müssen. Der Gesetzgeber hat in Art. 229 § 3 EGBGB zum Ausdruck gebracht, dass aus Gründen des Vertrauensschutzes und der Rechtssicherheit für Miet- und Pachtverträge Übergangsvorschriften erforderlich sind. Begründet wird dies damit, dass diese Verträge zum Teil schon lange vor dem Inkrafttreten des neuen Rechts bestanden haben und Mieter und Vermieter ihre Verträge entsprechend der alten Rechtslage gestaltet haben. Letzteres gilt in gleicher Weise für Kaufverträge über vermietete Grundstücke, die vor dem 1. September 2001 abgeschlossen und abgewickelt worden sind. In vielen Fällen wird der Erwerber die Kautionsabrede bei den Verhandlungen über den Kaufpreis und bei der Abwicklung des Veräußerungsgeschäfts nicht berücksichtigt haben. Hierzu wird für ihn in der Regel auch kein Anlass bestanden haben, da eine Haftung des Erwerbers nach der Altregelung nur in Betracht gekommen ist, wenn diesem die Kaution ausgehändigt worden ist oder er gegenüber dem Veräußerer die Pflicht zu deren Rückgewähr übernommen hat (BGH Urteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 381/03 - NJW-RR 2005, 962, 963 f.; Senatsurteil vom 16. November 2005 - XII ZR 124/03 - NJW-RR 2006, 443, 444; jeweils m.w.N.).

12 b) Diese Überlegungen können indes auch für solche - vom Bundesgerichtshof bislang nicht entschiedenen - Fälle Geltung beanspruchen, in denen zwar der Erwerbsvorgang erst nach dem Inkrafttreten des neuen Rechts abgeschlossen wird, der dem Veräußerungsgeschäft als causa zugrunde liegende schuldrechtliche Vertrag aber bereits vorher, also unter der Geltung des frühe-

ren Rechts, zustande gekommen ist. Denn auch in diesen Fällen wird für den Erwerber regelmäßig - mit Blick auf das im Zeitpunkt des schuldrechtlichen Vertragschlusses geltende Recht - keine Veranlassung bestanden haben, die - dem Erwerber damals nur unter den engen Voraussetzungen des § 572 Satz 2 BGB a.F. obliegende - Rückzahlung der Kaution in besonderer Weise, etwa über den Kaufpreis, zu regeln (vgl. - freilich mit im Grundsatz kritischer Tendenz - auch MünchKomm/Häublein BGB 5. Aufl. § 566 a Rdn. 5; a.A. Blank/ Börstinghaus Miete 3. Aufl. § 566 a Rdn. 31).

13 Dem Kammergericht ist zuzugeben, dass der verfassungsrechtlich gebotene Vertrauensschutz einer "unechten" Rückwirkung des § 566 a BGB auf vor seinem Inkrafttreten geschlossene, aber dinglich noch nicht oder nicht vollständig abgewickelte Kaufverträge jedenfalls in solchen Fällen nicht notwendig entgegensteht, in denen - wie hier - die an Verkauf und Veräußerung Beteiligten aufgrund des bereits vorliegenden Gesetzesbeschlusses des Deutschen Bundestages zumindest die Möglichkeit hatten, sich bei ihrer Vertragsgestaltung auch auf die vom Mietrechtsreformgesetz geschaffene neue Rechtslage einzustellen. Indes hat der Bundesgerichtshof seine den zeitlichen Geltungsbereich des § 566 a BGB einschränkende Rechtsprechung nicht vorrangig auf verfassungsrechtliche Überlegungen gestützt; er hat seine Auffassung hierzu vielmehr primär mit einer am Willen des historischen Gesetzgebers orientierten Auslegung des § 566 a BGB begründet. Bei einer solchen Auslegung wird sich der zeitliche Anwendungsbereich des § 566 a BGB im Interesse der Rechtssicherheit und leichten Handhabbarkeit nur generell bestimmen und nicht danach beurteilen lassen, ob der Erwerber des vermieteten Grundstücks im Einzelfall Vertrauensschutz genießt. Auch eine Differenzierung danach, ob die für eine Regelung der Kautionsfrage maßgebenden Abreden zwischen Erwerber und Veräußerer vor oder nach dem Gesetzesbeschluss zum Mietrechtsreformgesetz getroffen worden sind, erscheint praktisch unbefriedigend und kann nicht als vom

Gesetzgeber gewollt angenommen werden; sie findet in den vom Gesetzgeber in Art. 229 § 3 EGBGB ausdrücklich getroffenen Übergangsregelungen auch keine Parallele.

14 Aus § 111 InsO lässt sich - entgegen der Auffassung der Revisionsbeklagten - nichts Gegenteiliges herleiten. Diese Vorschrift eröffnet demjenigen, der vom Insolvenzverwalter einen vom Schuldner vermieteten unbeweglichen Gegenstand erworben hat und anstelle des Schuldners in das Mietverhältnis eingetreten ist, ein Kündigungsrecht. Schon im Hinblick auf die völlig andere Rechtfolge lassen sich aus dieser Regelung keine Schlüsse auf den zeitlichen Anwendungsbereich des § 566 a BGB ziehen.

15 3. Nach allem kann die angefochtene Entscheidung keinen Bestand haben. § 566 a BGB vermag das Begehren der Klägerin auf Rückzahlung der Kaution nicht zu rechtfertigen. Die Voraussetzungen des § 572 Satz 2 BGB a.F. liegen nach den insoweit nicht angegriffenen Feststellungen des Kammergerichts nicht vor. Der Senat kann daher in der Sache selbst abschließend entscheiden. Die Entscheidung führt zur Aufhebung des angefochten Urteils und

zur Zurückweisung der Berufung der Klägerin gegen das klagabweisende Urteil des Landgerichts.

Frau Vorsitzende Richterin am Bundesgerichtshof Dr. Hahne ist im Urlaub und kann deshalb nicht unterschreiben.

Wagenitz

Wagenitz Fuchs

Dose Klinkhammer

Vorinstanzen:
LG Berlin, Entscheidung vom 05.10.2006 - 34 O 173/06 -
KG Berlin, Entscheidung vom 20.09.2007 - 8 U 190/06 -