# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

XII ZR 23/00

Verkündet am:
12. Februar 2003
Küpferle,
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 372, 378

Zu den Voraussetzungen einer als Erfüllung wirkenden Hinterlegung.

BGH, Urteil vom 12. Februar 2003 - XII ZR 23/00 - OLG Naumburg
LG Magdeburg

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Februar 2003 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Hahne, die Richter Gerber, Sprick, Fuchs und die Richterin Dr. Vézina

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Klägers werden das Urteil des 6. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Naumburg vom 17. Dezember 1999 aufgehoben und das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Magdeburg vom 25. März 1999 abgeändert.

Es wird festgestellt, daß sich die Hauptsache bezüglich der von dem Kläger geltend gemachten Hauptforderung (Zahlung von 35.280,68 DM + 25.904,13 DM = 61.184,81 DM) erledigt hat.

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger jeweils 4 % Zinsen bis zum 23. März 2001 zu zahlen:

aus 3.332,37 DM seit dem 4. März 1998;

aus jeweils 3.361,34 DM seit dem 3. April 1998, dem 5. Mai 1998, dem 5. Juni 1998 und dem 3. Juli 1998;

aus jeweils 3.700,59 DM seit dem 5. August 1998, dem 3. September 1998, dem 5. Oktober 1998, dem 4. November 1998, dem 3. Dezember 1998, dem 4. Januar 1999, dem 3. Februar 1999, dem 3. März 1999, dem 6. April 1999, dem 3. Mai 1999, dem 4. Juni 1999 und dem 5. Juli 1999.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Von Rechts wegen

## Tatbestand:

Die Parteien streiten darüber, ob an sich unstreitige Mietforderungen des Klägers gegen die Beklagte durch Hinterlegung erloschen sind.

Durch notariellen Vertrag vom 4. Dezember 1993 kaufte der Kläger von der HTB-GmbH, die sich mittlerweile in Konkurs befindet, ein Grundstück mit von der Verkäuferin noch zu errichtenden gewerblichen Aufbauten. Für den Kläger wurde eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Außerdem schloß der Kläger mit der HTB-GmbH einen Mietvermittlungs- und Mietgarantievertrag ab und übertrug der KSAD-GmbH die Verwaltung des Objekts, das vermietet werden sollte. Geschäftsführer sowohl der HTB-GmbH als auch der KSAD-GmbH war der Zeuge F.

Durch schriftlichen Mietvertrag vom 7. August 1996 vermietete der Kläger, der noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen, auf den aber das Nutzungsrecht übergegangen war, das Objekt der R. X. S. GmbH, die im Verlauf des Rechtsstreits im Wege der Verschmelzung in der Beklagten aufgegangen ist.

In dem Mietvertrag heißt es unter § 5:

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

"Die Miete ist monatlich im voraus, spätestens am dritten Werktag eines Monats, an den Vermieter zu bezahlen, und zwar auf folgendes Konto:

Kontoinhaber KSAD-GmbH
Konto-Nr. ....."

Mit Schreiben vom 28. Oktober 1997 teilte ein von dem Kläger beauftragtes Rechtsanwaltsbüro der Rechtsvorgängerin der Beklagten (im folgenden: der Beklagten) mit, sie solle nicht, wie "bislang angewiesen", weiter auf das Konto der KSAD-GmbH zahlen. Der Kläger habe nämlich den "Mietenverwaltungsvertrag" mit der KSAD-GmbH fristlos gekündigt. Der Mietzins solle ab sofort direkt auf ein Konto des Klägers gezahlt werden. Die Beklagte kam dieser Aufforderung zunächst nach.

Mit Schreiben vom 17. Dezember 1997 teilte die S. Hausverwaltung der Beklagten mit, der Kläger habe nun sie zur Verwalterin bestellt.

Mit Schreiben vom 12. Februar 1998 forderte der Zeuge F. die Beklagte auf, den Mietzins nach wie vor auf das "bekannte Mietkonto" zu zahlen, also auf das Konto der KSAD-GmbH. Der Kläger sei "nicht Berechtigter der Mietzahlung geworden", da das Vertragsverhältnis mit dem Kläger "vom Landgericht Kassel als unwirksam bewertet worden" sei. Das Schreiben des Zeugen F. trägt den Stempel der HTB-GmbH, nicht der KSAD-GmbH.

Mit Schriftsatz vom 18. Februar 1998 teilten die Anwälte des Klägers der Beklagten mit, die Ansicht des Zeugen F., der Mietzins stehe nicht dem Kläger zu, sei unrichtig. Das Landgericht Kassel habe festgestellt, daß der zwischen dem Kläger und der HTB-GmbH bestehende Mietgarantievertrag wegen eines Beurkundungsfehlers nichtig sei. Dieses Urteil sei nicht rechtskräftig, unabhän-

gig davon habe aber dieser Mietgarantievertrag nichts mit der Frage zu tun, wem die Miete zustehe.

Dieses Schreiben übersandte die Rechtsabteilung der Beklagten sowohl der HTB-GmbH als auch der KSAD-GmbH mit der Bitte um eine Stellungnahme, die jedoch ausblieb.

Die Beklagte hinterlegte daraufhin die fällig werdenden Mietzinszahlungen beim Amtsgericht.

Der Kläger ist der Ansicht, daß die Beklagte zur Hinterlegung nicht berechtigt war und deshalb durch die Hinterlegung von ihrer Zahlungsverpflichtung nicht frei geworden ist. Er hat zunächst Klage erhoben wegen des Mietzinses für die Zeit von März bis Dezember 1998 von zusammen 30.223,12 DM (zuzüglich gestaffelter Zinsen). Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Der Kläger hat Berufung eingelegt und in der Berufungsinstanz die Klage erweitert auf insgesamt 61.184,81 DM (ebenfalls zuzüglich gestaffelter Zinsen). Das Berufungsgericht hat die Berufung zurückgewiesen und die erweiterte Klage abgewiesen.

Mit seiner Revision hat der Kläger zunächst seinen früheren Zahlungsanspruch weiterverfolgt. Während des Revisionsverfahrens hat er die Freigabe der hinterlegten Beträge erwirkt. Am 23. März 2001 wurden 61.184,81 DM an ihn ausgezahlt, das entspricht exakt der von ihm im vorliegenden Verfahren geltend gemachten Hauptforderung. Er hat daraufhin wegen der Hauptforderung die Hauptsache für erledigt erklärt, die Beklagte hat sich dieser Erledigungserklärung nicht angeschlossen.

Entscheidungsgründe:

Die Revision des Klägers hat Erfolg. Sie führt zu der Verurteilung der Beklagten, die eingeklagten Zinsen bis zu dem Tag, an dem der hinterlegte Betrag an den Kläger ausgezahlt worden ist - dem 23. März 2001 - zu zahlen, und zu der Feststellung, daß sich die Hauptsache wegen der eingeklagten Hauptforderung erledigt hat.

1. Das Berufungsgericht führt aus, die eingeklagten Mietzinsansprüche seien nach den §§ 372, 376, 378 BGB erloschen, weil die Beklagte unter den gegebenen Umständen berechtigt gewesen sei, den monatlich fällig werdenden Mietzins mit befreiender Wirkung zu hinterlegen. Die Beklagte habe sich in einer schwierigen Lage befunden, weil sowohl der Kläger als auch die HTB-GmbH als Inhaber der umstrittenen Mietzinsforderung aufgetreten seien. Die Regelung des Mietvertrages über die Berechtigung, den Mietzins einzuziehen, sei nicht eindeutig. Eine weitere Ungewißheit habe sich für die Beklagte daraus ergeben, daß der Kläger den Inhalt des zwischen ihm und der HTB-GmbH geführten Rechtsstreits "nicht durch Beifügen von Unterlagen durchschaubar gemacht" habe. Da die HTB-GmbH unstreitig noch als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen gewesen sei, habe die Beklagte ohne Fahrlässigkeit mit der Möglichkeit rechnen dürfen, daß "die von der HTB-GmbH behauptete Änderung der Rechtslage eingetreten sein konnte". Von einem Schuldner könnten billigerweise nur begrenzte Anstrengungen zur Ermittlung des Sachverhalts und zur rechtlichen Subsumtion verlangt werden.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts halten einer rechtlichen Überprüfung nicht stand.

2. Ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen ein Schuldner verpflichtet ist, bei nicht einfach gelagerten Sachverhalten professionellen, ko-

stenpflichtigen Rechtsrat einzuholen, bevor er sich zur Hinterlegung entschließt, ist im einzelnen umstritten. Es ist zur Entscheidung des vorliegenden Falles jedoch nicht erforderlich, sich mit dieser Streitfrage zu befassen. Jedenfalls ist ein Schuldner, der wie die Beklagte bundesweit tätig ist und eine eigene Rechtsabteilung unterhält, verpflichtet, diese Rechtsabteilung einzuschalten (vgl. Heinrichs in MünchKomm/BGB 4. Aufl. § 372 Rdn. 11 m.N.), was die Beklagte auch getan hat. Die Rechtsabteilung der Beklagten hätte unschwer feststellen können und müssen, daß hinreichende, ernstzunehmende Anhaltspunkte dafür, der Anspruch auf Zahlung des Mietzinses stehe nicht dem Kläger - dem Vermieter - zu, nicht einmal vorgetragen waren. Für die Rechtsabteilung der Beklagten hätte deshalb bei Anwendung der notwendigen Sorgfalt erkennbar sein müssen, daß die Voraussetzungen für eine Hinterlegung nicht vorlagen.

a) Es mag sein, daß die Beklagte die vertraglichen Beziehungen zwischen dem Kläger einerseits und der HTB-GmbH bzw. der KSAD-GmbH andererseits nicht in Einzelheiten durchschauen konnte. Eine solche allgemeine Ungewißheit rechtfertigt aber eine Hinterlegung nach § 372 BGB gerade nicht. Die Hinterlegung nach § 372 BGB ist ausschließlich ein Erfüllungssurrogat (Heinrichs in MünchKomm aaO Rdn. 1 m.N.). Entscheidend ist allein, ob die Beklagte ohne Fahrlässigkeit Zweifel haben konnte, ob die zu erfüllende Forderung - die Mietzinsforderung - dem Kläger oder der KSAD-GmbH bzw. der HTB-GmbH zustand. Verlangen mehrere Gläubiger aus verschiedenen Rechtsgründen vom Schuldner dieselbe Leistung, ist der Schuldner selbst dann nicht hinterlegungsberechtigt, wenn er sich schuldlos darüber im Unklaren ist, welcher der beiden Ansprüche begründet ist (st.Rspr., vgl. BGHZ 92, 374, 386; Heinrichs in MünchKomm/BGB aaO Rdn. 10 m.w.N. in Fn. 34; Palandt/Heinrichs, BGB 62. Aufl. § 372 Rdn. 6). Es kommt also nicht darauf an, ob die Beklagte mit irgendwelchen anderen Ansprüchen von dritter Seite rechnen mußte.

Grund zu der Annahme, die HTB-GmbH oder die KSAD-GmbH könne Inhaberin der Mietzinsforderung geworden sein, bestand nicht.

b) Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts ergaben sich entsprechende Unklarheiten nicht aus den Formulierungen des zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrages. Soweit die gegenteilige Ansicht des Berufungsgerichts auf einer Auslegung des Vertrages beruhen sollte, ist der Senat an diese Auslegung schon deshalb nicht gebunden, weil das Berufungsgericht zwar von einer Unklarheit ausgeht, aber nicht ausführt, mit welchem Ergebnis der Vertrag seiner Ansicht nach auszulegen ist bzw. ausgelegt werden kann.

In dem Mietvertrag wird die gesetzliche Regelung, daß der Mietzins dem Vermieter zusteht, ausdrücklich wiederholt. Die weitere Regelung, daß der Mietzins auf ein Konto der mit der Verwaltung des Mietobjekts beauftragten KSAD-GmbH gezahlt werden solle, kann nicht dahin verstanden werden, daß eine Abtretung an diese Gesellschaft erfolgen solle oder bereits erfolgt sei. Diese in gewerblichen Mietverträgen nicht selten anzutreffende Regelung betrifft lediglich die Zahlungsmodalitäten und hat zur Folge, daß der Mieter im Sinne des § 362 Abs. 2 BGB mit befreiender Wirkung an einen Dritten zahlen kann und soll. Wenn - wie im vorliegenden Fall - nichts Gegenteiliges vereinbart ist, ist eine solche Zahlungsanweisung jederzeit widerrufbar.

Offensichtlich hat die Beklagte den entsprechenden Passus des Mietvertrages jedenfalls zunächst ebenso verstanden. Nur so ist es nämlich zu erklären, daß sie der Aufforderung des Klägers, den Mietzins in Zukunft nicht mehr auf das Konto der KSAD-GmbH, sondern unmittelbar an ihn zu zahlen, zunächst sofort nachgekommen ist, ohne vorher eine Stellungnahme der KSAD-GmbH einzuholen.

Daß die entsprechende Formulierung des Mietvertrages dahin zu verstehen sei, der Mietzinsanspruch sei oder werde an die KSAD-GmbH abgetreten, ist nie geltend gemacht worden, auch nicht von dem Zeugen F..

c) Hinreichende Anhaltspunkte dafür, der Mietzinsanspruch könne der KSAD-GmbH zustehen, ergeben sich auch nicht aus dem Schreiben des Zeugen F. vom 12. Februar 1998. In diesem Schreiben verlangt er zwar, daß der Mietzins entgegen der neuen Weisung des Klägers weiter an die KSAD-GmbH gezahlt werden solle. Er begründet dieses Verlangen aber lediglich damit, daß ein - nicht näher bezeichneter - Vertrag zwischen einer der von ihm vertretenen Gesellschaften und dem Kläger unwirksam sei. Die Unwirksamkeit eines Vertrages, den der Kläger/Vermieter mit einem Dritten abgeschlossen hat, kann aber nicht zur Folge haben, daß der Dritte Inhaber des Mietzinsanspruches aus einem Mietvertrag wird, den der Kläger mit der Beklagten/Mieterin abgeschlossen hat.

Das hätte die Rechtsabteilung der Beklagten erkennen müssen. Es kommt hinzu, daß die Rechtsanwälte des Klägers schon mit Schreiben vom 18. Februar 1998 auf das Schreiben des Zeugen F. geantwortet und mitgeteilt haben, bei dem angeblich nichtigen Vertrag handele es sich um einen Mietgarantievertrag, den der Kläger mit der HTB-GmbH (nicht: der KSAD-GmbH) abgeschlossen habe, der mit der Frage, wem der Mietzinsanspruch zustehe, nichts zu tun habe, und daß weder die HTB-GmbH noch die KSAD-GmbH hierzu Stellung genommen haben, obwohl sie von der Rechtsabteilung der Beklagten ausdrücklich zu einer Stellungnahme aufgefordert worden waren.

d) Auch wenn man mit dem Berufungsgericht unterstellt, die Beklagte habe das Schreiben des Zeugen F. auch dahin verstehen können, der Grundstücksübereignungsvertrag zwischen der HTB-GmbH und dem Kläger sei nich-

tig, rechtfertigt diese Annahme die Hinterlegung nicht. Wäre der Grundstücksübertragungsvertrag nichtig, hätte die Beklagte möglicherweise den Mietvertrag mit dem Kläger fristlos kündigen, evtl. auch von dem Kläger Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen können. Unter Umständen hätten auch der HTB-GmbH als der Eigentümerin Ansprüche gegen die Beklagte zugestanden, z.B. ein Herausgabeanspruch. Weder die HTB-GmbH noch die KSAD-GmbH wäre aber Inhaberin des Mietzinsanspruchs aus dem zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrag geworden.

4. Da die Beklagte nicht berechtigt war, den Mietzins zu hinterlegen und damit dem Kläger/Vermieter für einen längeren Zeitraum vorzuenthalten, hatte die Hinterlegung keine schuldbefreiende Wirkung. Die Beklagte blieb nach wie vor verpflichtet, den vereinbarten Mietzins an den Kläger zu zahlen. Das angefochtene Urteil kann deshalb keinen Bestand haben. Da weitere Feststellungen weder zu erwarten noch erforderlich sind, kann der Senat selbst abschließend entscheiden (§ 565 Abs. 3 ZPO a.F.).

Soweit nach Einlegung der Revision der hinterlegte Betrag an den Kläger ausgezahlt worden ist, ist wegen der mit der Klage geltend gemachten Hauptforderung Erledigung der Hauptsache eingetreten. Die Erledigung war auf Antrag des Klägers festzustellen. Die Erledigung des Rechtsstreits ist, auch wenn die Beklagte der Erledigungserklärung des Klägers nicht zustimmt, in der Revisionsinstanz jedenfalls dann zu berücksichtigen, wenn das erledigende Ereignis - wie vorliegend - außer Streit steht (BGHZ 106, 359, 368; BGH, Urteil vom 28. Juni 1993 - II ZR 119/92 - NJW-RR 1993, 1123, 1124).

Die eingeklagten Zinsen kann der Kläger als Verzugsschaden geltend machen (§§ 284 Abs. 2, 288 BGB a.F.). Da in § 5 des Mietvertrages für die mo-

natliche Zahlung des Mietzinses eine Zeit nach dem Kalender vereinbart war, ist Verzug der Beklagten eingetreten, ohne daß es einer Mahnung bedurfte.

Hahne Gerber Sprick

Fuchs Vézina