

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 157 D, 535, 1213

Eine aufgrund eines Mietvertrages über gewerbliche Räume geleistete Mietkaution ist vom Vermieter regelmäßig auch dann vom Empfang an zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz zu verzinsen, wenn der Vertrag keine ausdrückliche Bestimmung über eine Verzinsung enthält (Fortführung von BGHZ 84, 345).

BGH, Urteil vom 21. September 1994 - XII ZR 77/93 - OLG Koblenz
LG Trier

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

XII ZR 77/93

Verkündet am:
21. September 1994
Küpferle
Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. September 1994 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Blumenröhr und die Richter Dr. Krohn, Dr. Zysk, Nonnenkamp und Gerber

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Koblenz vom 24. März 1993 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten der Revision - an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

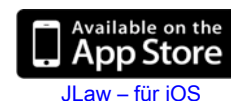
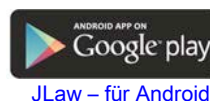
Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger hat im Jahre 1979 von dem inzwischen verstorbenen Ehemann der Beklagten gewerbliche Räume zum Betrieb einer Gaststätte gemietet. Die Beklagte hat ihren Ehemann beerbt. Am 27. Juni 1979 hat der Kläger die in dem Mietvertrag vereinbarte Mietkaution von 10.000 DM an den Ehemann der Beklagten überwiesen. Der Mietvertrag enthält keine Bestimmung darüber, ob die Mietkaution in einer bestimmten Weise zu verwenden und ob sie zu verzinsen ist. Das Mietverhältnis ist zum 30. Juni 1990 beendet worden; der Kläger ist ausgezogen. Mit der vorliegenden Klage hat



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



er zunächst die Rückzahlung der Kautions zuzüglich 4% Zinsen seit dem 27. Juni 1979 geltend gemacht. Nach Rechtshängigkeit der Klage hat die Beklagte 10.000 DM zuzüglich 4% Zinsen seit dem 1. Juli 1990 an ihn gezahlt. Insoweit haben die Parteien übereinstimmend die Hauptsache für erledigt erklärt.

Das Landgericht hat die Beklagte verurteilt, an den Kläger 4% Zinsen aus 10.000 DM für die Zeit vom 27. Juni 1979 bis zum 30. Juni 1990 zu zahlen. Das Berufungsgericht hat die Klage abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision begehrt der Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Die Revision führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

Das Berufungsgericht führt aus, es könne dahingestellt bleiben, ob im Zusammenhang mit der Überlassung einer Mietkaution ein sogenanntes irreguläres Pfandrecht entstehen könne. Selbst wenn man annähme, die Klägerin bzw. ihr verstorbener Ehemann hätten ein solches irreguläres Pfandrecht erworben, ergäbe sich aus den dann entsprechend anwendbaren §§ 1213, 1214 BGB keine Verzinsungspflicht, weil die Par-

teilen kein Nutzungsrecht zugunsten des Vermieters vereinbart hätten. Eine Pflicht zur Verzinsung oder zur zinsbringenden Anlage der Mietkaution bestehe nur, wenn sie ausdrücklich vereinbart sei. Zwar habe sich der Bundesgerichtshof in einem ähnlich gelagerten Fall für eine Verzinsung der Mietkaution ausgesprochen (BGHZ 84, 345 ff). Der vom Bundesgerichtshof entschiedene Fall habe aber einen Mietvertrag über Wohnraum betroffen. In den tragenden Gründen der Entscheidung werde zwar nicht darauf abgestellt, daß es sich um Wohnraummiete handele, dennoch sei die Verzinsungspflicht bei einem Mietvertrag über Geschäftsräume anders zu beurteilen. Bei einem Mietvertrag über Wohnräume sei "der Fürsorgegedanke für den Mieter vorrangig". Dieser Gedanke habe seinen Niederschlag in dem nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs neu eingeführten § 550b BGB gefunden, der zwingend vorschreibe, daß bei der Wohnraummiete eine geleistete Mietkaution zu verzinsen sei. Eine Verzinsung der Mietkaution entspreche zwar auch bei der Geschäftsraummiete der Billigkeit. Reine Billigkeitserwägungen reichten aber nicht aus, einen Zinsanspruch zu begründen. Diese Überlegungen führten zu dem Ergebnis, daß im vorliegenden Fall der Grundsatz "pacta sunt servanda" uneingeschränkt gelte. Da die Parteien eine Verzinsung der Kautions nicht vereinbart hätten, brauche die Beklagte auch keine Zinsen zu zahlen.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichts halten einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand.

II.

1. Zu Unrecht beanstandet die Revision allerdings, daß das Berufungsgericht offengelassen hat, ob in der Zahlung einer vereinbarten Mietkaution die Bestellung eines irregulären Pfandrechts zu sehen ist und ob sich deshalb eine Verpflichtung des Vermieters, die Mietkaution zu verzinsen, aus den §§ 1213, 1214 BGB ergeben kann (so BayObLG, NJW 1981, 994 f m.N.; vgl. auch die Nachweise bei BGHZ aaO S. 347). Von einem irregulären oder unregelmäßigen Pfandrecht spricht man, wenn der Pfandgläubiger nach dem Erlöschen des Pfandrechts nicht die ihm zum Pfand übergebene Sache zurückgeben muß, sondern eine andere Sache derselben Art zurückgeben darf (vgl. Staudinger/Wiegand, BGB 12. Aufl. § 1204 Rdn. 54; Soergel/Mühl, BGB 12. Aufl. § 1204 Rdn. 29). Auf ein unregelmäßiges Pfandrecht sind die Pfandrechtsbestimmungen entsprechend anwendbar, insbesondere die §§ 1213, 1214 BGB (vgl. Soergel/Mühl aaO und Staudinger/Wiegand aaO Rdn. 56). Auch bei einer entsprechenden Anwendung der §§ 1213, 1214 BGB läßt sich aber, weil Geld keine von Natur aus fruchtbringende Sache im Sinne des § 1213 Abs. 2 BGB ist, eine Verpflichtung des Vermieters, für die Mietkaution Zinsen zu zahlen, nur begründen, wenn die Parteien zumindest stillschweigend eine Nutzungsvereinbarung im Sinne des § 1213 Abs. 1 BGB getroffen haben (vgl. BGHZ aaO S. 348 m.N.; BGH, Urteil vom 2. Mai 1984 - VIII ZR 344/82 - NJW 1984, 1749, 1750). Als eine solche Nutzungsvereinbarung kommt in Fällen der vorliegenden Art nur die Vereinbarung der Parteien in Betracht, die Mietkaution sollte zinsbringend angelegt werden. Haben die Vertragsparteien dies vereinbart, so ist aber kein Rückgriff auf die Pfand-

rechtsregeln erforderlich, um einen Anspruch des Mieters auf Verzinsung der Mietkaution zu begründen (ebenso BGHZ aaO S. 348 und BGH aaO NJW 1984). Dieser Anspruch ergibt sich dann unmittelbar aus dem Vertrag. Das gilt auch dann, wenn die Parteien nicht eine Verzinsung durch den Vermieter, sondern eine zinsbringende Anlage der Kautions bei einer Bank vereinbart haben. Hat der Vermieter es abredewidrig unterlassen, die Kautions entsprechend anzulegen, so haftet er dem Mieter wegen dieser Vertragsverletzung auf Schadensersatz und muß ihn so stellen, als sei die Mietkaution in der vereinbarten Weise angelegt worden.

2. Die Entscheidung des Rechtsstreits hängt somit in jedem Falle davon ab, ob nach dem Mietvertrag die Mietkaution zu verzinsen oder zinsbringend anzulegen ist. Das Berufungsgericht legt den Mietvertrag dahin aus, ihm lasse sich keine Verpflichtung des Vermieters zur Verzinsung der Mietkaution entnehmen. Da "über eine Verzinsung ... zwischen den Parteien nichts vereinbart" sei, brauche die Beklagte auch keine Zinsen zu zahlen. Die tatrichterliche Auslegung einer Individualvereinbarung ist für das Revisionsgericht zwar grundsätzlich bindend. Dies gilt aber u.a. dann nicht, wenn die Auslegung gesetzliche Auslegungsregeln verletzt (ständige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, vgl. z.B. Urteil vom 25. Februar 1992 - X ZR 88/90 - NJW 1992, 1967, 1968; Urteil vom 2. Juli 1992 - I ZR 181/90 - NJW-RR 1992, 1386, 1387, jeweils m.N.). Die Revision rügt zu Recht, daß das Berufungsgericht anerkannte Auslegungsregeln nicht beachtet hat.

Nach den in der Revisionsinstanz nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts haben die Parteien zwar vereinbart, daß vom Mieter eine sogenannte Barkaution zu leisten sei, sie haben aber keine Regelung darüber getroffen, wie diese Barkaution verwendet werden soll. Dieser Punkt ist jedoch regelungsbedürftig. Zu dieser Frage kommen bei gewerblichen Mietverträgen nämlich unterschiedliche Ausgestaltungen in Betracht. Es kommt eine Verzinsungspflicht oder eine Pflicht zur zinsbringenden Anlage der Kaution in Frage; möglich ist aber auch, daß der Ertrag aus der Kautionssumme dem Vermieter als zusätzliches Entgelt zur Verfügung stehen soll (vgl. Wolf/Eckert, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 6. Aufl. Rdn. 234). Da die Parteien diese regelungsbedürftige Frage nicht geregelt haben, weist der zwischen ihnen bestehende Mietvertrag eine Regelungslücke - eine planwidrige Unvollständigkeit - auf, so daß eine ergänzende Vertragsauslegung geboten ist (vgl. BGH, Urteil vom 10. Oktober 1990 - VIII ZR 370/89 - NJW-RR 1991, 176, 177; Urteil vom 17. Juni 1993 - IX ZR 158/92 - NJW-RR 1993, 1377, 1378, jeweils m.N.). Dies hat das Berufungsgericht übersehen. Schon deshalb kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben.

3. Da weitere tatsächliche Feststellungen, die für die ergänzende Auslegung des Mietvertrages von Bedeutung sein könnten, nicht in Betracht kommen, kann der Senat diese Auslegung selbst vornehmen (BGHZ 65, 107, 112 m.N.; BGH, NJW-RR 1993 aaO).

Bei der ergänzenden Vertragsauslegung ist unter Berücksichtigung aller in Betracht kommender Umstände zu untersu-

chen, wie die Beteiligten bei redlichem Verhalten den offengebliebenen Punkt geregelt haben würden, wenn sie ihn bedacht hätten (ständige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, vgl. BGHZ 84, 1, 7; 90, 69, 77). Die Auslegung führt hier zu dem Ergebnis, daß die Beklagte verpflichtet ist, die Zinsen zu zahlen, die angefallen wären, wenn sie die Mietkaution vom Empfang an auf einem Sparkonto mit dreimonatiger Kündigungsfrist angelegt hätte.

Der Bundesgerichtshof hat in der vom Berufungsgericht zititierten Entscheidung BGHZ 84, 345 ff ausgeführt, auszugehen sei von dem beiden Seiten bekannten Zweck der Kautions. Eigentlicher Zweck einer Mietkaution sei, dem Vermieter eine Sicherheit zu geben, nicht ihm Einkünfte zu verschaffen. Der Mieter erlange einen durch die Beendigung des Mietverhältnisses aufschiebend bedingten Rückzahlungsanspruch. Mit Rücksicht auf die fortschreitende Geldentwertung sei er daran interessiert, daß das Kautionsguthaben stetig durch Zinsgutschriften anwachse. Hinzu komme, daß die Ansprüche des Vermieters, zu deren Sicherheit die Kautions diene, mit fortlaufender Vertragsdauer infolge der Geldentwertung üblicherweise anstiegen. Deshalb erwarte der Mieter, daß der Vermieter den übergebenen Betrag zu seinen Gunsten verzinse. Diesem Interesse des Mieters stünden berechnete Belange des Vermieters nicht entgegen. Der Sicherungszweck der Kautions werde nicht beeinträchtigt, wenn der Vermieter sie verzinslich anlege. Die Vorstellungen der den Mietvertrag abschließenden Parteien seien möglicherweise nicht zu allen Zeiten dieselben gewesen. Ein im Jahre 1972 abgeschlossener Mietvertrag, der keine ausdrückliche Regelung zur Verzinslichkeit der Barkautions enthalte, sei aber

dahin auszulegen, daß der Vermieter den Kautionsbetrag zu verzinsen habe. Dies habe zu einem Zinssatz zu geschehen, der bei Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblicherweise erzielt werde. Der Vermieter könne nicht verpflichtet werden, das Geld so anzulegen, daß ein möglichst hoher Zinsertrag erwirtschaftet werde. Hierzu sei nämlich eine längerfristige Kapitalanlage erforderlich. Diese sei ihm nicht zuzumuten, denn der Kautionsbetrag müsse auch bei einem laufenden Mietverhältnis kurzfristig verfügbar sein.

Die Entscheidung ist (vor Inkrafttreten des § 550b BGB) zur Wohnraummiete ergangen, die angestellten Erwägungen gelten aber uneingeschränkt auch für die Geschäftsraummiete. Sie stützen sich an keiner Stelle auf die Besonderheiten der Wohnraummiete. Auch bei einem gewerblichen Mietvertrag wird eine Mietkaution regelmäßig nicht vereinbart, um dem Vermieter eine zusätzliche Einnahmequelle oder - jedenfalls im wirtschaftlichen Ergebnis - ein zinsloses Darlehen zu verschaffen, sondern um seine sich aus dem Mietvertrag ergebenden Zahlungsansprüche abzusichern. Auch die Interessenlage der Vertragsparteien ist bezüglich der Mietkaution bei einem Vertrag über eine Wohnung nicht anders als bei einem Vertrag über gewerbliche Räume. Dem Vermieter von gewerblichen Räumen ist eine langfristige Anlage der Mietkaution, um eine höhere Verzinsung zu erzielen, ebensowenig zuzumuten wie dem Vermieter einer Wohnung.

Für die Wohnraummiete hat der Gesetzgeber in § 550b BGB inzwischen zwingend vorgeschrieben, daß der Vermieter eine als Sicherheit bereitzustellende Geldsumme von seinem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Sparein-

lagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen hat und daß die Zinsen dem Mieter zustehen und die Sicherheit erhöhen. Diese Neuregelung ändert nichts daran, daß die Gründe der Entscheidung für die Geschäftsraummiete weitergelten. Aus dem Umstand, daß der Gesetzgeber eine entsprechende Regelung nur für die Wohnraummiete getroffen hat, kann man nicht schließen, daß er bezüglich der Geschäftsraummiete an der bestehenden Rechtslage etwas ändern wollte. In der amtlichen Begründung zu § 550b BGB heißt es, für die Geschäftsraummiete erscheine eine Regelung nicht erforderlich, da hier die Verhandlungssituation im allgemeinen ausgeglichen sei. Dieser Bereich solle deshalb insgesamt regelungsfrei bleiben (BT-Drucks. 9/2079, 13). Im übrigen verweist die amtliche Begründung zu § 550b BGB - ohne in diesem Zusammenhang zwischen Wohnraummiete und Geschäftsraummiete zu unterscheiden - selbst darauf, daß nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine Mietkaution ohnehin im Zweifel zu verzinsen sei (aaO S. 10).

Das Berufungsgericht meint, die zur Wohnraummiete ergangene Entscheidung BGHZ 84, 345 ff könne für die Geschäftsraummiete deshalb nicht herangezogen werden, weil der bei einem Mietvertrag über Wohnräume im Vordergrund stehende "Fürsorgegedanke für den Mieter" bei der Geschäftsraummiete entfalle. Dieses Argument überzeugt nicht. Gesichtspunkte der sozialen Fürsorge für den Mieter spielen zwar in bestimmten Bereichen des Rechts der Wohnraummiete eine Rolle, nicht aber bei der in BGHZ 84, 345 ff vorgenommenen Vertragsauslegung. Richtig ist, daß bei Verhandlungen über den Abschluß eines Wohnungsmietvertrages der Mieter

oft der sozial schwächere Teil ist und daß deshalb - wie die amtliche Begründung zu § 550b BGB formuliert - die Verhandlungssituation im allgemeinen nicht ausgeglichen ist. Daraus ergibt sich lediglich, daß der Vermieter einer Wohnung wegen seiner starken Verhandlungsposition eher als der Vermieter gewerblicher Räume bei den Vertragsverhandlungen die zinsfreie Überlassung der Mietkaution durchsetzen könnte. Dem hat der Gesetzgeber in § 550b Abs. 3 BGB Rechnung getragen, indem er angeordnet hat, daß die in Abs. 2 der Vorschrift vorgesehene zinsbringende Anlage der Mietkaution nicht abbedungen werden darf und somit der Disposition der Vertragsparteien entzogen ist. Daß bei einem Mietvertrag über gewerbliche Räume die Verhandlungsposition der Parteien ausgeglichen ist, hat aber keinen Einfluß auf die interessengerechte Auslegung des frei ausgehandelten Vertrages (wie hier, zumindest im Ergebnis: OLG Düsseldorf, OLG-Report Düsseldorf 1994, 30 ff; NJW-RR 1993, 709 f; OLG Koblenz - 5. Zivilsenat - NJW-RR 1993, 1486 ff; Sternel, Mietrecht, 3. Aufl. III Rdn. 229; Soergel/Mühl aaO § 1213 Rdn. 7; RGRK-BGB/Gelhaar BGB 12. Aufl. Rdn. 204 vor § 535; Staudinger/Wiegand aaO § 1213 Rdn. 11 Nr. 5; Palandt/Putzo, BGB 53. Aufl. Rdn. 93 vor § 535; unentschieden Bub/Treier/v. Martius, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 2. Aufl. III 806; a.A. wohl Wolf/Eckert, aaO Rdn. 234).

Hiernach ist daran festzuhalten, daß die vorstehende Auslegung der Interessenlage entspricht, wie sie bei gewerblichen Mietverträgen generell gegeben ist. Es sind keine Anhaltspunkte dafür vorgetragen, daß im zu entscheidenden Fall besondere, fallspezifische Umstände oder Interes-

sen zu berücksichtigen sind, die eine davon abweichende Auslegung des Vertrages gebieten würden.

III.

Danach kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben. Der Senat ist nicht in der Lage, abschließend zu entscheiden. Es fehlen nämlich Feststellungen dazu, wie hoch der (variable) Zinssatz für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist in der fraglichen Zeit war. Die Sache muß deshalb an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, damit es die notwendigen Feststellungen nachholen und klären kann, um welchen Betrag sich die Mietkaution erhöht hätte, wenn sie von der Beklagten bzw. ihrem verstorbenen Ehemann als Spareinlage angelegt worden wäre.

Blumenröhr

Krohn

Zysk

Nonnenkamp

Gerber