

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

BGH, Urteil vom 25. Juli 2012 - XII ZR 22/11 - KG Berlin
LG Berlin, Entscheidung vom 08.06.2009 - 25 O 58/09 -
KG Berlin, Entscheidung vom 27.01.2011 - 20 U 152/09 -

Der Erwerber eines gewerblich vermieteten Hausgrundstücks tritt gemäß §§ 566 Abs. 1, 578 BGB in den vor Eigentumsübergang entstandenen und fälligen Anspruch des Veräußerers auf Leistung der Kautionsleistung ein (Abgrenzung zu Senatsurteil BGHZ 141, 160 = NJW 1999, 1857).

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Juli 2012 durch den Vorsitzenden Richter Dose, die Richterinnen Weber-Monecke und Dr. Vézina und die Richter Schilling und Dr. Botur für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 20. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 27. Januar 2011 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger verlangen als frühere Eigentümer und Vermieter von Gewerberäumen von dem Beklagten als Mieter Leistung einer Kautionsleistung an die neue Eigentümerin (im Folgenden: Erwerberin). Mit Vertrag vom 18. Juni 1996 vermieteten die Kläger an den Beklagten Gewerberäume zur Nutzung als Rechtsanwaltspraxis. In § 6 des Vertrages vereinbarten die Parteien u. a.: "Der Mieter erbringt der Vermieterin zur Sicherung ihrer Ansprüche aus diesem Vertrag eine Sicherheitsleistung in folgender Weise: Bei einem vom Mieter zu bestimmenden Bankinstitut wird ein Mieter/Vermieter-Gemeinschaftskonto mit gemeinsamer Verfügungsberechtigung eingerichtet. Der Mieter belegt dieses Konto mit verzinslichen Wertpapieren wie z. B. Bundesschatzbriefen oder Pfandbriefen (keine Aktien) mit einem Zeitwert von 16.000,00 DM. Es sind ausschließlich deutsche Wertpapiere anzulegen. Die Kontoführungsgebühren des gemeinsamen Kontos trägt der Mieter. Die Zinserträge stehen dem Mieter zu und sind nach Abzug der Kontoführungsgebühren auf ein von ihm zu benennendes Konto zu buchen. Bei Fälligkeit der Wertpapiere wird die Neuanlage von dem Mieter und der Vermieterin gemeinsam verfügt. Die Parteien vereinbarten bereits jetzt, dass auch andere Formen von gleichwertiger Kautionsleistung möglich ist." Der Beklagte verpfändete als Sicherheit Bundesschatzbriefe in Höhe von 16.000 DM. Im November 2006 bat er die Kläger um Pfandfreigabe, weil die Bundesschatzbriefe im Januar 2007 fällig wurden, und sagte zu, in Kürze eine neue Sicherheit beizubringen.

Die Kläger erklärten daraufhin im Dezember 2006 die Pfandfreigabe. Sie forderten den Beklagten in der Folgezeit wiederholt erfolglos zur Leistung der Kautions auf. Mit notariellem Kaufvertrag vom 19. September 2007 verkauften die Kläger das Grundstück.

Die Erwerberin wurde am 27. März 2008 im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen. In dem notariellen Kaufvertrag vereinbarten die Kläger und die Erwerberin in Bezug auf die Kautionen der Mieter in § 9 Ziff. 5 Abs. 2 u. a.: "Die von den Mietern bisher geleisteten Sicherheiten ergeben sich aus Anlage C. Soweit zum Stichtag Mieter die vertraglich geschuldeten Sicherheiten nicht geleistet haben, errichten Verkäufer und Käufer gemeinsam ein Sperrkonto. Der Verkäufer verpflichtet sich, unverzüglich nach dem Stichtag auf dieses Sperrkonto den dann noch offenen Kautionsbetrag in Höhe von voraussichtlich EUR 20.780,67 (so der derzeit offene Betrag, vgl. Anlage C) einzuzahlen. Der Käufer verpflichtet sich, nach dem Stichtag bei den Mietern die ausstehenden Mietsicherheiten geltend zu machen und wird diese Sicherheiten, soweit möglich, einziehen. Soweit der Käufer von Mietern infolgedessen Mietsicherheiten erhält, ist der entsprechende Betrag von dem Sperrkonto zugunsten der Verkäufer auszukehren. Die auf dem Sperrkonto für den jeweiligen Mieter eingezahlten Beträge dienen als Sicherheit zur vertragsgemäßen Erfüllung der Verpflichtungen des Mieters, als ob dieser Betrag vom Mieter selbst eingezahlt worden ist. Alle auf dem Sperrkonto nach Ablauf von fünf Jahren nach Beurkundung dieses Vertrages noch verbliebenen Beträge werden an den Verkäufer ausgekehrt." In der Anlage C wird auch die Kautions des Beklagten in Höhe von 8.180,67 € als fehlend bezeichnet. Die Kläger haben den noch offenen Kautionsbetrag auf ein Konto eingezahlt. Das Landgericht hat die auf Zahlung einer Barkautions und außergerichtliche Rechtsanwaltsgebühren gerichtete Klage abgewiesen, weil der Mietvertrag keine Verpflichtung zur Zahlung einer Barkautions enthalte. Auf die Berufung der Kläger hat das Berufungsgericht ihrem in zweiter Instanz gestellten Hilfsantrag im Wesentlichen stattgegeben und den Beklagten verurteilt, auf ein von ihm einzurichtendes Mieter/Vermieter-Gemeinschaftskonto mit gemeinsamer Verfügungsberechtigung der Erwerberin eine Kautions mit einem Zeitwert von 8.180,67 € zu erbringen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Klagabweisungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision des Beklagten hat keinen Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat, soweit für die Revision noch von Bedeutung, ausgeführt: Die Kläger seien wirksam als Prozessstandschafter tätig geworden. Die Ermächtigung der Erwerberin hierzu ergebe sich aus § 9 Ziff. 5 Abs. 2 des Kaufvertrages. Deshalb komme es auf die Frage, ob die Kläger von der Hausverwaltung mit Schreiben vom 7. März 2009 wirksam bevollmächtigt worden seien, nicht an.

Die Kläger hätten auch ein rechtliches Interesse an der Geltendmachung, weil sie aufgrund der Regelung im Kaufvertrag "vorleistungspflichtig" für die ausstehende Kautionsleistung des Beklagten seien. Auch das Abtretungsverbot für Kautionsleistungen stehe der gewillkürten Prozessstandschaft nicht entgegen.

Der von den Klägern geltend gemachte Kautionsanspruch der Erwerberin gegen den Beklagten sei gemäß § 566 a BGB i.V.m. § 566 BGB begründet. Der Anspruch des Vermieters auf Leistung der Sicherheit gehe als Teil der Vermieterrechte zumindest in entsprechender Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB auf den Erwerber über, jedenfalls wenn der Vermieter und Veräußerer keine fälligen Ansprüche gegen den Mieter mehr habe, wegen derer er sich aus der Sicherheit befriedigen könnte. Das Berufungsgericht hat die Revision zur Entscheidung über die in Rechtsprechung und Literatur streitige Frage zugelassen, ob bei Veräußerung des Mietgegenstandes die nicht gezahlte, vertraglich geschuldete Kautionsleistung dem Veräußerer oder dem Erwerber zusteht.

II.

Die Ausführungen des Berufungsgerichts halten im Ergebnis einer revisionsrechtlichen Prüfung stand.

1. Zu Recht geht das Berufungsgericht davon aus, dass die Kläger prozessführungsbefugt sind.

a) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs darf jemand ein fremdes Recht aufgrund einer ihm von dem Berechtigten erteilten Ermächtigung im eigenen Namen im Prozess verfolgen, sofern er hieran ein eigenes schutzwürdiges Interesse hat (sog. gewillkürte Prozessstandschaft; vgl. BGH Urteil vom 10. November 1999 - VIII ZR 78/98 - NJW 2000, 738 mwN). Bei der gewillkürten Prozessstandschaft handelt es sich um eine Prozessvoraussetzung, die in jeder Lage des Verfahrens, auch in der Revisionsinstanz, von Amts wegen zu prüfen ist. Dabei ist das Revisionsgericht nicht an die Feststellungen des Berufungsgerichts gebunden (BGH Urteile vom 10. November 1999 - VIII ZR 78/98 - NJW 2000, 738 f.; vom 7. Dezember 1993 - VI ZR 152/92 - NJW 1994, 652, 653 und vom 12. Oktober 1987 - II ZR 21/87 - NJW 1988, 1585, 1587).

b) Die Erwerberin hat die Kläger zur gerichtlichen Geltendmachung ihres Anspruchs gegen den Beklagten auf Leistung der Kautionsleistung ermächtigt. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ergibt sich die Ermächtigung allerdings nicht aus § 9 Ziff. 5 Abs. 2 des Kaufvertrages. Zwar kann die Richtigkeit der Auslegung individueller Willenserklärungen vom Revisionsgericht nur eingeschränkt überprüft werden. Hier verstößt die Auslegung des Berufungsgerichts jedoch gegen anerkannte Auslegungsgrundsätze. In § 9 Ziff. 5 Abs. 2 des notariellen Kaufvertrages, auf den das Berufungsgericht pauschal ohne weitere Begründung verweist, hat sich die Erwerberin lediglich dazu verpflichtet, selbst bei den Mietern die ausstehenden Mietsicherheiten geltend zu machen, einzuziehen und den entsprechenden Betrag von dem Sperrkonto zugunsten der Kläger

auszukehren. Von einer Ermächtigung der Kläger zur Geltendmachung dieser Forderungen ist keine Rede, so dass sich schon aus dem Wortlaut kein Anhaltspunkt für die Auslegung des Berufungsgerichts ergibt.

Eine Ermächtigung folgt jedoch daraus, dass die von der Erwerberin bevollmächtigte Hausverwalterin der Prozessführung durch die Kläger zugestimmt hat. Zwar sind in der von der Erwerberin erteilten Hausverwaltungsvollmacht, die auch die Ermächtigung Dritter zur gerichtlichen Geltendmachung von Forderungen der Erwerberin umfasst, die Verwaltungsobjekte, auf die sich die Vollmacht bezieht, nicht ausdrücklich genannt. Aus verschiedenen zwischen den Klägern und der Erwerberin getroffenen Vereinbarungen ergibt sich jedoch, dass sich die Hausverwaltungsvollmacht auch auf das Mietobjekt bezieht. Sowohl in einer Vereinbarung, die die Erfüllung der Pflichten aus § 9 Ziff. 5 Abs. 2 des notariellen Kaufvertrages zwischen der Erwerberin und den Klägern betrifft, als auch in der zur Sicherung der Ansprüche der Erwerberin gegen die Klägerin mit dieser getroffenen Verpfändungsvereinbarung ist die Hausverwalterin als Vertreterin der Erwerberin aufgetreten. Daraus kann geschlossen werden, dass die Hausverwaltungsvollmacht sich auch auf das streitige Mietobjekt bezieht.

c) Die Kläger haben auch ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Durchsetzung des geltend gemachten Anspruchs gegen den Beklagten auf Leistung der Kautionsleistung. Sie haben als frühere Eigentümer und Vermieter nach Eintritt der Erwerberin in die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag (§ 566 BGB) dieser gegenüber für die von dem Beklagten vertraglich geschuldete Kautionsleistung Sicherheit geleistet. Die Erwerberin hat sich zur Freigabe dieser Sicherheit verpflichtet, soweit der Beklagte die ausstehende Kautionsleistung erbringt. Die Kläger haben somit ein eigenes rechtliches und wirtschaftliches Interesse an der Rechtsverfolgung (vgl. BGH Urteil vom 31. Juli 2008 - I ZR 21/06 - NZM 2008, 902 Rn. 54 f.; Musielak/Weth ZPO 9. Aufl. § 51 Rn. 27).

d) Entgegen der Ansicht der Revision ist die Ermächtigung zur Prozessführung auch nicht deshalb unwirksam, weil eine Abtretung der Kautionsforderung im Hinblick auf deren treuhänderische Zweckbindung unzulässig gewesen wäre und damit die Forderung Dritten auch nicht zur Einziehung hätte überlassen werden dürfen. Zwar dürfte die Abtretung eines Anspruchs auf Zahlung der Kautionsleistung an Dritte in der Regel gemäß § 399 BGB unwirksam sein, weil die Kautionsleistung ausschließlich der Sicherung der Ansprüche des Vermieters aus dem Mietvertrag dient (vgl. OLG Frankfurt NJW-RR 1991, 1416; OLG Düsseldorf NZM 2001, 380, 382; Kraemer NZM 2001, 737, 740). Es kann jedoch offen bleiben, ob hier ein Abtretungsverbot besteht. Denn ein solches stünde der Einziehungsermächtigung nur dann entgegen, wenn die Geltendmachung des Anspruchs durch Dritte dem Zweck des Abtretungsverbots zuwiderliefe (vgl. BGH Urteil vom 16. September 1999 - VII ZR 385/98 - NJW 1999, 3707, 3708 mwN). Das ist hier nicht der Fall, weil durch die von den Klägern begehrte Leistung an die Erwerberin die Kautionsleistung gerade ihrem Zweck, nämlich der treuhänderischen Verwaltung durch den Vermieter, zugeführt wird.

2. Die Erwerberin hat auch gemäß §§ 566 Abs. 1, 578 BGB i.V.m. § 6 des Mietvertrages gegen den Beklagten einen Anspruch auf Leistung der zuerkannten Kautions.

a) Gemäß §§ 566 Abs. 1, 578 BGB tritt der Erwerber eines gewerblich vermieteten Hausgrundstücks anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Mit dem Eigentumsübergang entsteht ein neues Mietverhältnis zwischen dem Erwerber des Grundstücks und dem Mieter, allerdings mit dem gleichen Inhalt, mit dem es zuvor mit dem Veräußerer bestanden hat (st. Rspr. Senatsurteil vom 3. Mai 2000 - XII ZR 42/98 - NJW 2000, 2346 mwN). Von § 566 BGB erfasst werden allerdings nur solche Rechte und Pflichten, die als mietrechtlich zu qualifizieren sind oder die in untrennbarem Zusammenhang mit dem Mietvertrag stehen. Der Erwerber tritt deshalb nicht in Rechte und Pflichten ein, die außerhalb des Mietverhältnisses liegen, selbst wenn sie als zusätzliche Vereinbarung im Mietvertrag geregelt sind (Senatsurteil BGHZ 141, 160 = NJW 1999, 1857, 1858 f.; BGHZ 166, 125 = NJW 2006, 1800 Rn. 14 f. mwN; vgl. zur Schiedsgerichtsvereinbarung im Mietvertrag: Senatsurteil vom 3. Mai 2000 - XII ZR 42/98 - NJW 2000, 2346; Stornel Mietrecht aktuell 4. Aufl. Rn. I 195; Staudinger/Emmerich BGB [2011] § 566 Rn. 39 f.; Schmidt-Futterer/Streyll Mietrecht 10. Aufl. § 566 Rn. 91 f. mwN).

b) Für die Frage, welche Rechte und Pflichten § 566 BGB unterfallen, ist daher auf den materiellen Gehalt der jeweiligen Vertragsbestimmung abzustellen.

aa) Danach ist die Verpflichtung zur Leistung der vereinbarten, aber noch nicht erbrachten Kautions als mietrechtlich zu qualifizieren. Denn sie dient der Sicherung von Ansprüchen des Vermieters aus dem Mietverhältnis und ist deshalb untrennbar mit dem Mietverhältnis verbunden. Der Erwerber tritt folglich gemäß § 566 BGB anstelle des Veräußerers in den vor Eigentumsübergang entstandenen und fälligen Anspruch auf Leistung der Kautions ein (AG Köln WuM 1981, 18; MünchKommBGB/Häublein 6. Aufl. § 566 Rn. 34, § 566 a Rn. 10; Staudinger/Emmerich [2011] § 566 BGB Rn. 4; Schmidt-Futterer/Streyll Mietrecht 10. Aufl. § 566 BGB Rn. 103, § 566 a BGB Rn. 10; Blank/Börstinghaus Miete 3. Aufl. § 566 BGB Rn. 53; Heile in: Bub/Treier Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 3. Aufl. Kap. II Rn. 887; Kraemer NZM 2001, 736, 742; Börstinghaus NZM 2004, 481, 485; aA OLG Hamburg ZMR 1997, 415, 416; Palandt/Weidenkaff BGB 71. Aufl. § 566 Rn. 17).

bb) Dass nach der Rechtsprechung des Senats der Anspruch auf Rückzahlung einer geleisteten Kautions aus der konkret getroffenen Sicherungsabrede folgt (vgl. Senatsurteil BGHZ 141, 160 = NJW 1999, 1857, 1858), steht dem nicht entgegen. Denn die zunächst geleistete Kautions ist aufgrund der Pfandfreigabeerklärung der Kläger an den Beklagten zurückgeflossen. Die Erwerberin konnte deshalb nicht in die durch die geleistete Sicherheit begründeten Rechte und Pflichten eintreten.

Im Übrigen enthält § 566 a BGB jetzt eine Sonderregelung, nach der der Erwerber kraft Gesetzes in die durch eine vom Mieter geleistete Sicherheit begründeten Rechte und Pflichten eintritt und der Veräußerer nach Mietvertragsende ohne die Einschränkung des § 566 Abs. 2 Satz 2 BGB weiterhin subsidiär für die Rückerstattung der geleisteten Sicherheit haftet.

c) Dem Eintritt der Erwerberin in den Anspruch auf Bestellung der Sicherheit steht auch nicht entgegen, dass der Anspruch bereits zur Zeit des Eigentumswechsels fällig war (vgl. Schmidt-Futterer/Streyll Mietrecht 10. Aufl. § 566 a BGB Rn. 10 mwN).

Zwar tritt mit dem Eigentumsübergang und dem Entstehen eines neuen Mietvertrags mit dem Erwerber gemäß § 566 BGB hinsichtlich der vertraglichen Ansprüche gegen den Mieter eine Zäsur ein. Die schon vorher entstandenen und fällig gewordenen Ansprüche bleiben bei dem bisherigen Vermieter, und nur die nach dem Zeitpunkt des Eigentumswechsels fällig werdenden Forderungen stehen dem Grundstückserwerber zu (vgl. Senatsurteil vom 29. September 2004 - XII ZR 148/02 - NJW-RR 2005, 96; BGH Urteile vom 19. Oktober 1988 - VIII ZR 22/88 - NJW 1989, 451 f. und vom 3. Dezember 2003 - VIII ZR 168/03 - NJW 2004, 851, 852 mwN). Von der Zäsur werden jedoch grundsätzlich nur solche Ansprüche erfasst, die entweder während der Zeit, in der der Veräußerer Vermieter war oder in der der Erwerber Vermieter ist, entstanden und fällig geworden sind und die dementsprechend nur einem von beiden zuzuordnen sind. Eine solche zeitliche Zäsur gilt für einen schon vor Eigentumsübertragung entstandenen und fälligen Anspruch auf Leistung der Kautionsleistung nicht. Zweck dieses Anspruchs ist die Sicherung aller Ansprüche des Vermieters während der gesamten Dauer des Mietvertrages. Dazu gehören auch die Ansprüche des Erwerbers aus dem mit gleichem Inhalt entstandenen Mietvertrag.

d) Es ist allerdings streitig, wann und in welcher Höhe der Anspruch auf Leistung der Kautionsleistung auf den Erwerber übergeht. Nach einer Ansicht steht der Anspruch dem Veräußerer auch nach Eigentumsübergang trotz § 566 BGB solange zu, bis seine sämtlichen noch möglichen Forderungen aus dem Mietvertrag befriedigt sind. Erst danach tritt der Erwerber in den dann noch bestehenden Anspruch ein (Staudinger/Emmerich [2011] § 566 BGB Rn. 4, 11; Palandt/Weidenkaff BGB 71. Aufl. Einf. vor § 535 Rn. 122, § 566 Rn. 17, Scheuer in: Bub/Treier Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 3. Aufl. Kap. V Rn. 268; für § 566 a BGB OLG Frankfurt ZMR 2011, 870). Nach anderer Ansicht geht der Anspruch auf Sicherheitsleistung mit dem Eigentumsübergang in der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Höhe auf den Erwerber über (MünchKommBGB/Häublein 6. Aufl. § 566 a Rn. 10, § 566 Rn. 34; Blank/Börstinghaus Miete 3. Aufl. § 566 a Rn. 3, § 566 Rn. 53; Kraemer NZM 2001, 737, 742; Börstinghaus NZM 2004, 481, 485). Dem Veräußerer steht wegen eines danach entstehenden Befriedigungsrechts kein eigener Anspruch auf Leistung der Sicherheit mehr zu. Die Frage kann hier offen bleiben, weil die Kläger unstreitig keinen eigenen Anspruch gegen den Beklagten mehr haben.

Der Anspruch auf Leistung der Kautions ist deshalb gemäß §§ 566, 578 BGB i.V.m. § 6 des Mietvertrages in vollem Umfang auf die Erwerberin übergegangen.

3. Der Anspruch der Kläger auf Leistung der Kautions ist entgegen der Ansicht der Revision auch nicht durch Erfüllung oder Verzicht erloschen. Die Kläger haben die Pfandfreigabe der von dem Beklagten zur Sicherheit verpfändeten Bundesschatzbriefe auf Bitten des Beklagten erklärt, weil diese fällig wurden und der Beklagte zugesagt hatte, er werde in Kürze eine neue Sicherheit beibringen; die Kläger könnten davon ausgehen, dass er ihnen die geschuldete Sicherheit selbstverständlich geben werde. Die Kläger hatten deshalb einen nicht erfüllten Anspruch auf Neuleistung der Kautions. In der Pfandfreigabe der Kläger kann somit erst recht kein Verzicht der Kläger auf die Kautions gesehen werden (vgl. BGH Urteil vom 7. Dezember 2011 - VIII ZR 206/10 - NJW-RR 2012, 214, 215).

Dose Weber-Monecke Vézina
Schilling RiBGH Dr. Botur hat Urlaub und ist deswegen an einer
Unterschrift verhindert.

Dose