



# BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

VIII ZR 184/08

Verkündet am:  
11. März 2009  
Ring,  
Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZVG § 152 Abs. 2; BGB § 551 Abs. 3

Den Zwangsverwalter einer Mietwohnung trifft auch die Pflicht des Vermieters zur Anlage einer vom Mieter als Sicherheit geleisteten Geldsumme bei einem Kreditinstitut; dies gilt auch dann, wenn der Vermieter die Kautionsleistung nicht an den Zwangsverwalter ausgefolgt hat (im Anschluss an BGH, Urteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 330/03, NZM 2005, 596).

BGH, Urteil vom 11. März 2009 - VIII ZR 184/08 - LG Frankfurt am Main  
AG Frankfurt am Main

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis 11. Februar 2009 durch den Vorsitzenden Richter Ball, den Richter Dr. Frellesen, sowie die Richterinnen Hermanns, Dr. Milger und Dr. Hessel

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel des Beklagten werden das Urteil der 11. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main vom 18. Dezember 2007 teilweise aufgehoben und das Teilurteil des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 15. Februar 2007 teilweise abgeändert. Das Teilurteil des Amtsgerichts wird wie folgt neu gefasst:

Der Beklagte wird verurteilt, einen Betrag von 818,07 € als Kautions der Klägerin getrennt vom Vermögen des Vermieters bei einem Kreditinstitut anzulegen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen. Die Kostenentscheidung bleibt dem Schlussurteil vorbehalten.

Die weitergehenden Rechtsmittel werden zurückgewiesen. Die Kosten der Rechtsmittelverfahren hat der Beklagte zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin ist Mieterin einer Wohnung in F. . Im Mietvertrag vom 26. April 1971 ist unter § 31 zur Sicherheitsleistung bestimmt:

"Der Mieter gibt dem Vermieter für die Einhaltung der ihm aus diesem Vertrag obliegenden Verbindlichkeiten zinslos eine Sicherheit in Höhe

von 1.600 DM. Die Sicherheit ist bar auf das Konto Nr. ... Bank für G.  
zu zahlen. Die Sicherheitsleistung wird fällig bei Ab-  
schluss des Mietvertrags."

2 Die Klägerin zahlte die Kautions zu Beginn des Mietverhältnisses auf das im Mietvertrag angegebene Konto des Vermieters ein. Der Beklagte wurde durch Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 31. Oktober 2001 zum Zwangsverwalter bestellt. Die Kautions wurde ihm vom Vermieter nicht ausgehändigt.

3 Die Klägerin hat den Beklagten - soweit für das Revisionsverfahren von Interesse - auf "Anlage der am 18. Mai 1971 gezahlten Kautions von 1.600 DM (818,07 €) nebst Zinsen entsprechend § 551 Abs. 3 BGB" in Anspruch genommen. Das Amtsgericht hat den Beklagten insoweit durch Teilurteil antragsgemäß verurteilt. Das Landgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt der Beklagte die Abweisung der Klage.

#### Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat nur hinsichtlich der Verzinsung der Kautions Erfolg; im Übrigen ist sie unbegründet.

#### I.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

6 Der Klägerin stehe gemäß § 152 Abs. 2 ZVG in Verbindung mit § 551 Abs. 3 BGB ein Anspruch auf Anlage der Kautions zu. Der Mietvertrag sei auch gegenüber dem Zwangsverwalter wirksam, da das Grundstück dem Mieter vor

der Beschlagnahme überlassen worden sei. Darauf, dass er die Kautionsleistung nicht vom Vermieter erhalten habe, könne sich der Beklagte nicht berufen. Bei einer Überlassung des Grundstücks vor der Beschlagnahme seien die Miet- und Pachtverträge - auch um den Preis einer Schmälerung der Haftungsmasse - gemäß § 152 Abs. 2 ZVG privilegiert. Der Zwangsverwalter habe anstelle des Schuldners dessen Vermieterrechte zu verfolgen und dessen Pflichten zu erfüllen. Grundsätzlich umfasse die Eintrittspflicht des Verwalters in die Vermieterstellung auch die bestehende Kautionsabrede. Deshalb müsse nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs der Zwangsverwalter die Kautionsleistung an den Vermieter gegen sich gelten lassen, wenn der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses Rückgabe der Kautionsleistung verlange. Aus dem umfassenden Eintritt in die Vermieterstellung ergebe sich mithin auch die Pflicht des Zwangsverwalters, eine vom Mieter noch an den Schuldner geleistete Mietkaution gemäß § 551 Abs. 3 BGB anzulegen.

## II.

7 Die Revision hat nur den aus dem Tenor ersichtlichen Teilerfolg. Im Übrigen hält die Beurteilung des Berufungsgerichts der rechtlichen Nachprüfung stand, so dass die weitergehende Revision zurückzuweisen ist. Der Beklagte ist verpflichtet, einen Betrag in Höhe von 818,17 € als Mietkaution der Klägerin getrennt vom Vermögen des Vermieters bei einem Kreditinstitut anzulegen. Er ist jedoch nicht verpflichtet, diesen Betrag verzinslich und zuzüglich in der Vergangenheit aufgelaufener Zinsen anzulegen.

8 1. Das Berufungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass der Mietvertrag vom 26. April 1971 gegenüber dem Beklagten als Zwangsverwalter wirksam ist, weil der Klägerin die Wohnung vom Vermieter schon vor der Beschlagnahme des Grundstücks überlassen war. Nach § 152 Abs. 2 ZVG hat der

Verwalter anstelle des Schuldners dessen Vermieterrechte zu verfolgen und dessen Pflichten zu erfüllen, weil der Schuldner dazu aufgrund der Beschlagnahme und der damit verbundenen Entziehung der Verwaltung und Benutzung des Grundstücks nicht mehr in der Lage ist. Der Zwangsverwalter wird deshalb in allen Fällen, in denen Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis berührt sind, wie ein Vermieter behandelt; dies gilt auch im Hinblick auf die Kautionsvereinbarung und selbst dann, wenn der Verwalter die Kautionsvereinbarung nicht erhalten hat (Senatsurteile vom 16. Juli 2003 - VIII ZR 11/03, NZM 2003, 849, unter II 2 sowie vom 9. März 2005 - VIII ZR 330/03, NZM 2005, 596, unter II 3).

- 9 Die Pflichten des Zwangsverwalters umfassen auch die dem Vermieter gemäß § 551 Abs. 3 BGB obliegende Pflicht, eine vom Mieter geleistete Bar-Kautionsvereinbarung getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut anzulegen. Dass diese Verpflichtung bereits vom Vermieter (Zwangsverwaltungsschuldner) erfüllt worden wäre, macht die Revision nicht geltend und ist auch nicht ersichtlich. Der von der Revision erhobene Einwand, der Verwalter trete nicht vollständig in die Rechtsstellung des Vermieters ein, sondern nur insoweit, als hierdurch keine Gläubigerinteressen berührt würden, weil anderenfalls die Gläubiger durch die Zwangsverwaltung schlechter gestellt seien, greift nicht durch. Zwar trifft es zu, dass die Haftungsmasse der Gläubiger geschmälert wird, wenn der Vermieter die Verpflichtungen aus der Kautionsvereinbarung auch dann erfüllen muss, wenn ihm der Vermieter die vom Mieter gezahlte Kautionsvereinbarung nicht ausgehändigt hat. Dies ist aber wegen des einer Treuhand ähnlichen Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter im Hinblick auf die Gewährung der Kautionsvereinbarung gerechtfertigt und vom Gesetzgeber gewollt (Senatsurteil vom 16. Juli 2003, aaO, unter II 2 b).

10           2. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht aber - ohne nähere Begründung - angenommen, dass der Beklagte die Kautionsleistung, wie das Amtsgericht tenoriert hat, "nebst Zinsen" anzulegen habe. Zwar erlegt § 551 Abs. 3 Satz 1 BGB dem Vermieter die Pflicht auf, die Kautionsleistung des Mieters verzinslich anzulegen, und stehen die Zinsen aus der Kautionsleistung gemäß § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB dem Mieter zu. Nach der Übergangsvorschrift des Art. 229 § 3 Abs. 8 EGBGB gilt dies aber nicht, wenn die Verzinsung der Kautionsleistung vor dem 1. Januar 1983 durch Vertrag ausgeschlossen worden ist; § 551 Abs. 3 Satz 1 BGB findet in diesem Fall keine Anwendung. Damit bleiben Vereinbarungen, durch die eine Verzinsungspflicht vor diesem Zeitpunkt wirksam ausgeschlossen worden ist, wirksam (vgl. BT-Drs. 14/4553, S. 77). Diese Voraussetzung ist hier gegeben, denn in § 31 des Mietvertrags vom 26. April 1971 ist ausdrücklich eine zinslose Kautionsleistung vereinbart. Dies führt dazu, dass der Beklagte nur den Kautionsbetrag von 818,07 € getrennt vom Vermögen des Vermieters bei einem Kreditinstitut anzulegen hat, zu einer Verzinsung der Kautionsleistung oder ihrer verzinslichen Anlage hingegen nicht verpflichtet ist.

### III.

11           Da sich das Urteil des Berufungsgerichts bezüglich der Verpflichtung des Beklagten zur Anlage der Kautionsleistung als richtig erweist, ist die Revision insoweit zurückzuweisen. Hinsichtlich der Verzinsung der Kautionsleistung hat das Berufungsurteil hingegen keinen Bestand und ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, da es keiner weiteren Feststellungen bedarf (§ 563 Abs. 3 ZPO). Hinsichtlich des Zinsauspruchs ist das

Urteil des Amtsgerichts abzuändern und die Klage abzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1, § 91 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

Ball

Dr. Frellesen

Hermanns

Dr. Milger

Dr. Hessel

Vorinstanzen:

AG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 15.02.2007 - 33 C 2615/06-30 -

LG Frankfurt/Main, Entscheidung vom 18.12.2007 - 2/11 S 80/07 -