



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 324/14

vom

9. Juni 2015

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 9. Juni 2015 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterinnen Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Büniger und Kosziol

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die Revision des Klägers durch einstimmigen Beschluss nach § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

- 1 1. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht vor (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO).

- 2 Das Berufungsgericht hat die Revision zur Fortbildung des Rechts wegen der Frage zugelassen, ob der Vermieter eine ihm überlassene Kautions gemäß § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB nicht nur von seinem Vermögen getrennt, sondern auch nach außen erkennbar als treuhänderisch verwaltetes Vermögen auf einem entsprechend gekennzeichneten Konto anzulegen habe. Diese Erwägung trägt indessen weder den vom Berufungsgericht genannten Zulassungsgrund noch liegt einer der weiteren im Gesetz genannten Zulassungsgründe vor. Denn bereits aus den Gesetzesmaterialien ergibt sich eindeutig, dass die Frage in dem auch vom Berufungsgericht entschiedenen Sinne zu beantworten ist; gegenteilige Ansichten in der Literatur oder der Rechtsprechung der Instanzgerichte führt das Berufungsgericht nicht an und sind auch nicht ersichtlich.

- 3 a) Die Regelung des § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB, wonach der Vermieter eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut anzulegen hat, soll sicherstellen, dass die Kautions vor

dem Zugriff der Gläubiger des Vermieters gesichert ist (BT-Drucks. 14/4553, S. 48; Palandt/Weidenkaff, BGB, 74. Aufl., § 551 Rn. 11; Münch-KommBGB/Bieber, 6. Aufl., § 551 Rn. 18). In den Gesetzesmaterialien wird zur Begründung der Anlagepflicht des Vermieters insoweit ausgeführt, dass die Kautions wie ein Treuhandvermögen oder Mündelgeld zu behandeln sei, um sie im Falle der Insolvenz des Vermieters zu schützen und das Pfandrecht der Banken an dem Kautionskonto auszuschließen (BT-Drucks. 9/2079, S. 11; vgl. Senatsurteil vom 13. Oktober 2010 - VIII ZR 98/10, NJW 2011, 59 Rn. 19). Der Gesetzgeber ging davon aus, dass aus dem Erfordernis der Trennung von dem Vermögen des Vermieters folge, es sei ein treuhänderisches Sonderkonto anzulegen (BT-Drucks. 9/2079, S. 11 mit Hinweis auf BGH, Urteil vom 25. Juni 1973 - II ZR 104/71, BGHZ 61, 72, 79). Das Pfandrecht der Banken sowie ein Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht könne bei Kennzeichnung als Sonderkonto nicht Platz greifen (BT-Drucks. 9/2079, aaO).

4 Diesem Anliegen wird jedoch nur eine Anlage gerecht, die den Treuhandcharakter eindeutig für jeden Gläubiger des Vermieters erkennen lässt. Dementsprechend wird einhellig verlangt, dass die Kautions auf einem offen ausgewiesenen Sonderkonto ("Mietkautionskonto") angelegt wird (BayObLG, NJW 1988, 1796, 1797 f.; Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2014, § 551 Rn. 18; Erman/Lützenkirchen, BGB, 14. Aufl., § 551 Rn. 11; Soergel/Heintzmann, BGB, 13. Aufl., § 551 Rn. 15; BeckOGK-BGB/Kaiser, Stand 1. Juni 2015, § 551 Rn. 53; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 11. Aufl., § 551 Rn. 65; Gramlich, Mietrecht, 2013, § 551 Ziffer 4; jurisPK-BGB/Schur, 7. Aufl., § 551 Rn. 17) .

5 b) Andernfalls unterliefe die Kautions - der ausdrücklich erklärten Absicht des Gesetzgebers zuwiderlaufend - dem banküblichen Pfandrecht des Kreditinstituts für Forderungen gegen den Vermieter als Kontoinhaber (Nr. 14 Abs. 1

AGB-Banken, abgedruckt bei Bunte, AGB-Banken, 4. Aufl., Teil 2, bzw. Nr. 21 Abs. 1 AGB-Sparkassen, abgedruckt bei Bunte, aaO, Teil 3). Denn dieses erstreckt sich auch auf verdeckt treuhänderisch geführte Konten und Sparbücher (BGH, Urteil vom 25. September 1990 - XI ZR 94/89, NJW 1991, 101 unter II 2; Bunte, aaO, Teil 2 Nr. 14 Rn. 307a; Heymann, HGB, 2. Aufl., AGB-Banken Rn. II/135); es wird auch nicht aufgehoben, wenn der Treuhandcharakter der Einlage nachträglich offengelegt wird (BGH, Urteil vom 25. September 1990 - XI ZR 94/89, aaO unter II 3). Ausgeschlossen ist das Pfandrecht des Geldinstituts an dem Sparguthaben vielmehr nur, wenn der Treuhandcharakter von Anfang an offen gelegt wird (AGB-Banken Nr. 14 Abs. 3 sowie AGB-Sparkassen Nr. 21 Abs. 2; vgl. BGH, Urteile vom 25. September 1990 - XI ZR 94/89 unter II 3 a; vom 25. Juni 1973 - II ZR 104/71, aaO; jeweils mwN; Bunte, aaO; Heymann, aaO).

- 6 2. Die Revision hat nach dem vorstehend Ausgeführten auch keine Aussicht auf Erfolg. Die hier vorgenommene Anlage der Kautions auf einem nicht als Sonderkonto gekennzeichneten Sparbuch erfüllt, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, die Anforderungen des § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB nicht.
- 7 Zutreffend ist das Berufungsgericht ferner davon ausgegangen, dass die Beklagte auch nach dem Ende des Mietverhältnisses bis zur endgültigen Abrechnung über die Kautions noch verlangen kann, dass die gesetzlichen Anforderungen an die Anlage der Mietsicherheit erfüllt werden (vgl. LG Hamburg NJW-RR 2004, 1530; Staudinger/Emmerich, aaO Rn. 19). Die Mietkaution dient - soweit nicht ausnahmsweise etwas anderes vereinbart ist - ausschließlich der Sicherung von Forderungen des Vermieters aus dem konkreten Mietverhältnis. Die darin liegende Zweckbindung endet nicht schon dann, wenn die Kautions am Ende des Mietverhältnisses nicht mehr für Forderungen des Vermieters aus

dem Mietverhältnis benötigt wird, sondern erst mit der Rückgewähr der Kautions an den Mieter (Senatsurteil vom 11. Juli 2012 - VIII ZR 36/12, WuM 2012, 502 Rn. 10). Dementsprechend enden sowohl das Sicherheitsbedürfnis des Mieters, dem § 551 Abs. 3 Satz 3 BGB Rechnung trägt, als auch die treuhänderische Bindung nicht bereits mit dem Ende des Mietverhältnisses, sondern erst mit der Rückgewähr der Kautions.

- 8 Ist der Vermieter - wie hier - dem Anspruch auf eine getrennte und entsprechend gekennzeichnete Anlage der Kautions nicht nachgekommen, steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht an den Mieten in Höhe der Kautions gemäß §§ 273, 274 BGB zu (vgl. BGH, Urteil vom 20. Dezember 2007 - IX ZR 132/06, WM 2008, 367 Rn. 8; Palandt/Weidenkaff, aaO Rn. 12; Staudinger/Emmerich, aaO Rn. 19). Der fortdauernden treuhänderischen Bindung entsprechend gilt dies auch über das Ende des Mietverhältnisses hinaus.

- 9 3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab
Zustellung dieses Beschlusses.

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Kosziol

Hinweis:

Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:

AG Kiel, Entscheidung vom 22.11.2013 - 120 C 150/13 -

LG Kiel, Entscheidung vom 04.11.2014 - 1 S 6/14 -