



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 86/03

Verkündet am:
3. Dezember 2003
P o t s c h ,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: _____ nein

BGB § 550 b a.F.

Zur Rückforderung einer Mietkaution bei Nichtigkeit der Fälligkeitsregelung und einer widersprüchlichen Vereinbarung über die Kautionshöhe.

BGH, Urteil vom 3. Dezember 2003 - VIII ZR 86/03 - LG Berlin
AG Tempelhof-Kreuzberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Dezember 2003 durch Richter Dr. Hübsch als Vorsitzenden und die Richter Dr. Beyer, Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Wolst

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil der Zivilkammer 62 des Landgerichts Berlin vom 3. März 2003 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte begehrt von der Klägerin die Rückzahlung einer Mietkaution.

Die Klägerin vermietete dem Beklagten eine Mietwohnung in B. , D. straße . Nach dem Mietvertrag vom 26. Januar 1999 betrug der Grundmietzins zunächst monatlich 680 DM. In § 19 heißt es:

"1. Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstoßen, so soll die entsprechende gesetzliche Regelung an deren Stelle treten.

...

4. Der Mieter zahlt bei Abschluß des Mietvertrags eine Kautions von drei Monatsmieten = 2.100 DM. Die Rückzahlung der Kautions

erfolgt verzinst drei Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses."

Der Beklagte zahlte am 26. Januar 1999 an die Klägerin die Kautionshöhe von 2.100 DM. Das Mietverhältnis begann am 1. Februar 1999.

Mit der - insoweit vom Beklagten anerkannten - Klage hat die Klägerin Zahlung rückständigen Mietzinses verlangt. Widerklagend hat der Beklagte die Rückzahlung der an die Klägerin gezahlten Mietkaution geltend gemacht. Das Amtsgericht hat die Widerklage abgewiesen. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht ihm einen Teilbetrag von 30,68 € zugesprochen und die Widerklage im übrigen abgewiesen. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Begehren, die Klägerin während des laufenden Mietvertrages zur Rückzahlung der gesamten Kautionshöhe zu verurteilen, weiter.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts stellt die Kautionsabrede im Mietvertrag einen Rechtsgrund für die bei Mietbeginn an die Klägerin geleistete Kautionshöhe dar, soweit es einen Betrag von 2.040 DM (entsprechend dem dreifachen monatlichen Kaltmietzins von 680 DM) betreffe. Lediglich in Höhe von 30,68 € (= 60 DM) sei die Leistung ohne Rechtsgrund erfolgt und daher zurückzugewähren. Die Klausel, die den Mieter entgegen § 550 b Abs. 1 Satz 3 BGB a.F. verpflichtete, die Kautionshöhe bei Vertragsschluss in voller Höhe zu zahlen, sei nicht insgesamt nichtig. Die Kautionsabrede sei auch nicht wegen eines Verstoßes gegen § 550 b Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB a.F. unwirksam, soweit sie die

geleistete Sicherheit in Höhe von 2.040 DM betreffe. Es könne dahinstehen, wie die in sich widersprüchliche und auslegungsbedürftige Vertragsklausel zu verstehen sei. Für die Zahlung von 60 DM fehle es an einem rechtlichen Grund. Die etwaige Unwirksamkeit der Vertragsklausel gemäß § 550 b Abs. 3 BGB a.F. beziehe sich nur auf den unzulässigen Teil der Kautionszahlung.

II.

Dagegen wendet sich die Revision im Ergebnis ohne Erfolg. Das Landgericht ist zu Recht der Auffassung, daß der Beklagte gegenüber der Klägerin keinen Anspruch auf Rückzahlung der Kautionszahlung in Höhe von 1.043,03 € (= 2.040 DM) gemäß § 812 Abs. 1 BGB bei noch bestehendem Mietverhältnis hat, da die Kautionsabrede im Mietvertrag einen Rechtsgrund für die Zahlung von 1.043,03 € darstellt. Dabei kann dahinstehen, ob die Bestimmung in § 19 Nr. 4 des Mietvertrages der Parteien vom 26. Januar 1999 eine Allgemeine Geschäftsbedingung darstellt oder eine Individualvereinbarung ist.

1. Geht man - wie das Landgericht - davon aus, daß es sich bei § 19 Nr. 4 des Mietvertrages um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handelt, so ist die Auffassung des Landgerichts zutreffend, daß die Bestimmung in § 19 Nr. 4 des Mietvertrages, die den Beklagten verpflichtet, "bei Abschluß des Mietvertrages eine Kautionszahlung von drei Monatsmieten = 2.100 DM" zu zahlen, nicht insgesamt nach § 550 b Abs. 1 und Abs. 3 BGB a.F. nichtig, vielmehr nur die Fälligkeitsregelung "bei Abschluß des Mietvertrages" sowie die Präzisierung der Höhe der Kautionszahlung "= 2.100 DM" unwirksam ist.

Zu Recht nimmt das Landgericht an, daß bei Wegfall der Fälligkeitsklausel "bei Abschluß des Mietvertrages" sowie der Präzisierung "= 2.100 DM" die restliche Bestimmung noch eine sprachlich und inhaltlich selbständige Regelung enthält, die dem Vertragszweck dient, keine unzulässige geltungserhalten-

de Reduktion einer Allgemeinen Geschäftsbedingung darstellt und mit dem Sinn und Zweck des § 550 b BGB a.F. vereinbar ist.

Ohne die gemäß § 550 b BGB a.F. unwirksame Fälligkeitsregelung "bei Abschluß des Mietvertrages" sowie die nichtige, weil drei Monatsmieten übersteigende, zusätzliche Angabe der Höhe "= 2.100 DM", bleibt eine Abrede der Parteien über eine von der Klägerin zu erbringende Sicherheitsleistung in Höhe von "drei Monatsmieten" bestehen. Diese Regelung ist gemessen an § 550 b Abs. 1 Satz 1 BGB a.F. nicht zu beanstanden.

Die Annahme einer Teilunwirksamkeit der Kautionsvereinbarung stellt auch keine geltungserhaltende Reduktion einer Formulklausel dar, da nur eine sprachlich und inhaltlich teilbare Formularbestimmung ohne ihre unzulässigen Bestandteile mit ihrem zulässigen Inhalt aufrechterhalten wird. Das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion einer beanstandeten Formulklausel gilt nicht, wenn die Klausel aus sich heraus verständlich ist und sich sinnvoll in einen zulässigen und in einen unzulässigen Regelungsteil - wie hier - trennen läßt (BGHZ 136, 314, 322).

Die Teilunwirksamkeit der Kautionsabrede ist auch mit dem Sinn und Zweck des § 550 b BGB a.F. vereinbar. Im Hinblick auf den Schutzzweck des § 550 b BGB a.F. wäre es verfehlt, eine Kautionsregelung insgesamt für unwirksam zu erklären, weil eine Teilregelung gegen das Gesetz verstößt (Senatsurteil vom 25. Juni 2003 - VIII ZR 344/02, NJW 2003, 2899 unter II 3).

2. Stellt die Regelung in § 19 Nr. 4 des Mietvertrages der Parteien - wie die Revision geltend macht - keine Allgemeine Geschäftsbedingung, sondern eine Individualvereinbarung dar, ist entgegen der Ansicht der Revision nicht die gesamte Kautionsregelung nach § 139 BGB nichtig.

Soweit die Regelung in § 19 Nr. 4 des Mietvertrages eine gemäß § 550 b Abs. 1 Satz 3, Abs. 3 BGB a.F. unzulässige Fälligkeitsbestimmung enthält, tritt nach § 19 Nr. 1 des Mietvertrages die gesetzliche Regelung des § 550 b Abs. 1 Satz 3 BGB a.F. an deren Stelle. § 139 BGB ist durch § 19 Nr. 1 des Mietvertrages in zulässiger Weise abbedungen worden (vgl. Senat, Urteil vom 25. Mai 1983 - VIII ZR 51/82, NJW 1983, 2027 unter III 2; BGH, Urteil vom 30. Januar 1997 - IX ZR 133/96, NJW-RR 97, 684 unter B III 2 a = BGHR § 139 BGB Teilwirksamkeitsklausel 4).

Soweit die Regelung in § 19 Nr. 4 des Mietvertrages die Betragsangabe "drei Monatsmieten = 2.100 DM" aufweist, ist die Vereinbarung der Parteien in sich widersprüchlich, da drei Monatsmieten nicht 2.100 DM ergeben, sondern nur 2.040 DM. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, daß die Parteien eine gesetzeskonforme Regelung gewollt haben (vgl. BGH, Urteil vom 15. November 1995 - XII ZR 72/94, NJWE-MietR 1996, 56 unter II 2 b; BAG, NJW 1997, 541 unter 2; Mayer-Maly/Busche in MünchKomm, 4. Aufl., § 157 Rdnr. 13). Danach ist anzunehmen, daß die Parteien eine mit § 550 b BGB a.F. in Übereinstimmung stehende Regelung treffen und damit eine Kautionsregelung von drei Monatsmieten vereinbaren wollten. Dafür spricht hier auch die geringe Differenz von 30,67 € (= 60 DM) zwischen den in der Kautionsregelung gleichgesetzten drei Monatsmieten mit dem Betrag von 2.100 DM.

III.

Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung in § 19 Nr. 4 des Mietvertrages der Parteien vom 26. Januar 1999 ist mithin mit Ausnahme der Fälligkeitsregel sowie der zusätzlichen Bestimmung der Höhe der drei Monatsmieten rechtswirksam. Die Zahlung der Kautionsleistung an die Klägerin erfolgte deshalb in Höhe von 1.043,03 € (= 2.040 DM) mit Rechtsgrund. Ein Bereicherungsanspruch

des Beklagten gegenüber der Klägerin scheidet demnach insoweit aus. Die Revision ist daher zurückzuweisen.

Dr. Hübsch

Dr. Beyer

Dr. Leimert

Wiechers

Dr. Wolst