

# DNotI

Deutsches Notarinstitut

**Dokumentnummer:** 8zr381\_03  
**letzte Aktualisierung:** 31.05.2005

**BGH**, 09.03.2005 - VIII ZR 381/03

ZPO § 559; BGB a.F. § 572 Satz 2; BGB § 566 a, ZVG §§ 148, 152 Abs. 2

## **Übergangsrecht zur Herausgabepflicht des Käufers für vom Mieter an den Verkäufer geleistete Mietkaution**

Nimmt das Berufungsgericht im Tatbestand auf die tatsächlichen Feststellungen des erstinstanzlichen Urteils Bezug und geht es in seinen weiteren Ausführungen von entscheidungserheblichen Tatsachen aus, die im Widerspruch zum Tatbestand des angefochtenen Urteils stehen, ohne diese Abweichung zu erläutern, ist das Revisionsgericht an solche Tatsachen nicht gebunden. Das angefochtene Urteil ist dann schon deshalb aufzuheben, weil sein Tatbestand keine verlässliche Beurteilungsgrundlage für das Revisionsgericht bildet.

Der Zwangsverwalter einer Mietwohnung hat dem Mieter eine von diesem an den Vermieter geleistete Kautions nur dann herauszugeben, wenn eine derartige Verpflichtung auch den Zwangsvollstreckungsschuldner selbst, der das vermietete Grundstück erworben hat, getroffen hätte.

Hat ein Käufer ein vermietetes Grundstück vor dem 1. September 2001 erworben, so ist er dem Mieter gegenüber zur Herausgabe einer von diesem an den Vermieter geleisteten Kautions nur verpflichtet, wenn dem Erwerber die Kautions ausgehändigt wird oder wenn er dem Vermieter gegenüber die Verpflichtung zur Rückgewähr übernimmt (§ 572 Satz 2 BGB a.F.). Die Vorschrift des § 566 a Satz 1 BGB findet auf Veräußerungsgeschäfte, die vor dem 1. September 2001 abgeschlossen worden sind, keine Anwendung.



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VIII ZR 381/03

Verkündet am:  
9. März 2005  
P o t s c h ,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ:                    nein

ZPO § 559

Übergangsrecht zur Herausgabepflicht des Käufers für vom Mieter an den Verkäufer geleistete Mietkaution

Nimmt das Berufungsgericht im Tatbestand auf die tatsächlichen Feststellungen des erstinstanzlichen Urteils Bezug und geht es in seinen weiteren Ausführungen von entscheidungserheblichen Tatsachen aus, die im Widerspruch zum Tatbestand des angefochtenen Urteils stehen, ohne diese Abweichung zu erläutern, ist das Revisionsgericht an solche Tatsachen nicht gebunden. Das angefochtene Urteil ist dann schon deshalb aufzuheben, weil sein Tatbestand keine verlässliche Beurteilungsgrundlage für das Revisionsgericht bildet.

BGB a.F. § 572 Satz 2

BGB § 566 a, ZVG §§ 148, 152 Abs. 2

Der Zwangsverwalter einer Mietwohnung hat dem Mieter eine von diesem an den Vermieter geleistete Kautions nur dann herauszugeben, wenn eine derartige Verpflichtung auch den Zwangsvollstreckungsschuldner selbst, der das vermietete Grundstück erworben hat, getroffen hätte.

BGB § 566 a

Hat ein Käufer ein vermietetes Grundstück vor dem 1. September 2001 erworben, so ist er dem Mieter gegenüber zur Herausgabe einer von diesem an den Vermieter geleisteten Kautions nur verpflichtet, wenn dem Erwerber die Kautions ausgehändigt wird oder wenn er dem Vermieter gegenüber die Verpflichtung zur Rückgewähr übernimmt (§ 572 Satz 2 BGB a.F.). Die Vorschrift des § 566 a Satz 1 BGB findet auf Veräußerungsgeschäfte, die vor dem 1. September 2001 abgeschlossen worden sind, keine Anwendung.

BGH, Urteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 381/03 -

LG Berlin  
AG Pankow/Weißensee

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. März 2005 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Deppert und die Richter Ball, Dr. Leimert, Wiechers und Dr. Wolst

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil der Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin vom 18. November 2003 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Kläger begehren von der Beklagten als Zwangsverwalterin die Rückzahlung einer Mietsicherheit (Kautio) nebst Zinsen.

Mit Mietvertrag vom 31. Mai 1996 mietete die Klägerin zu 1 eine Wohnung in B. , F. straße . Zu Beginn des Mietverhältnisses zahlte die Klägerin zu 1 an die damalige Vermieterin, die Firma Be.

GmbH (fortan: Firma Be. ), eine Kautio in Höhe von 4.250 DM (= 2.172,99 €). In der Folgezeit erwarb die Firma Bi. T.

mbH & Co. Betriebs KG (fortan: Firma Bi. T. ) die an die Klägerin zu 1 vermietete Wohnung. Mit Wirkung

vom 4. September 2001 trat der Kläger zu 2 als weiterer Mieter in den Vertrag ein.

Mit Beschluß des Amtsgerichts Pankow/Weißensee vom 20. September 2001 wurde die Zwangsverwaltung für die Wohnung angeordnet und die Beklagte zur Zwangsverwalterin bestellt. Die Kautionserhaltungsmaßnahme erhielt die Beklagte nicht. Das Mietverhältnis endete am 31. Oktober 2002.

Das Amtsgericht hat die Klage auf Rückzahlung der Kautionserhaltungsmaßnahme nebst Zinsen, insgesamt 2.462,84 €, abgewiesen, das Landgericht die hiergegen gerichtete Berufung zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Begehren weiter.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

Das Berufungsgericht hat im wesentlichen ausgeführt:

Die Kläger hätten keinen Anspruch auf Rückzahlung der Kautionserhaltungsmaßnahme nebst Zinsen gegen die Beklagte in ihrer Eigenschaft als Zwangsverwalterin. Nach der Vorschrift des § 572 Satz 2 BGB a.F., die hier noch anwendbar sei, hätte die Erwerberin, die Firma Bi. T., den Klägern auf Rückzahlung der an den Voreigentümer geleisteten Kautionserhaltungsmaßnahme nur gehaftet, wenn die Kautionserhaltungsmaßnahme tatsächlich an die Erwerberin weitergeleitet worden wäre. Dies sei jedoch nicht der Fall gewesen. Deshalb sei auch eine Rückzahlungspflicht der Beklagten aus § 152 ZVG nicht gegeben, denn diese könne als Zwangsverwalterin nicht mehr schulden als der Zwangsvollstreckungsschuldner selbst.

II.

Diese Ausführungen halten der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand. Das Berufungsgericht hat einen Anspruch der Kläger auf Rückzahlung der Kautions nebst Zinsen rechtsfehlerhaft verneint.

1. Das Berufungsgericht geht bei seiner rechtlichen Beurteilung, wonach eine Haftung der Beklagten als Zwangsverwalter ausscheide, davon aus, daß die Zwangsvollstreckungsschuldnerin die Kautions ihrerseits vom Veräußerer nicht erhalten habe. Die Erwägungen des Berufungsgerichts werden aber von seinen Feststellungen nicht getragen, weil diese widersprüchlich sind und dem Senat daher keine hinreichend sichere rechtliche Beurteilung des Parteivorbringens erlauben (§§ 545 Abs. 1, 559 Abs. 1 ZPO).

a) Das tatsächliche Vorbringen der Parteien ist nach § 314 ZPO in erster Linie dem Tatbestand des Urteils zu entnehmen. In der Rechtsprechung ist jedoch anerkannt, daß vom Geltungsbereich des § 314 ZPO auch diejenigen tatsächlichen Feststellungen erfaßt werden, die in den Entscheidungsgründen enthalten sind (BGHZ 139, 36, 39). Die Bindungswirkung des Tatbestandes für das Revisionsgericht entfällt aber, soweit die tatsächlichen Feststellungen Widersprüche aufweisen (Senat, Urteil vom 17. Mai 2000 - VIII ZR 216/99, NJW 2000, 3007 unter II 2 a). Einen solchen Widerspruch hat die Revision zu Recht gerügt.

b) Das Berufungsgericht hat hinsichtlich des Tatbestandes gemäß § 540 ZPO zunächst auf die tatsächlichen Feststellungen des amtsgerichtlichen Urteils Bezug genommen. Im unstreitigen Tatbestand dieser Entscheidung heißt es, es sei ungewiß, ob die Firma Bi. T. die Kautions von ihrer Rechtsvorgängerin, der Firma Be. , erhalten habe. Demgegenüber geht das Berufungsgericht in seinen Entscheidungsgründen davon aus, die Kautions sei nicht

an die Firma Bi. T. weitergeleitet worden. Eine Begründung für diese voneinander abweichenden Feststellungen, etwa ein nunmehr übereinstimmendes Vorbringen der Parteien im Berufungsverfahren, ist dem landgerichtlichen Urteil nicht zu entnehmen; sie sind daher widersprüchlich und bilden somit keine verlässliche Beurteilungsgrundlage.

2. Auf die ungeklärt gebliebene Frage, ob die Zwangsverwaltungsschuldnerin in den Besitz der Kautions gelangt ist, kommt es entscheidend an.

a) Hat die ursprüngliche Vermieterin, die Firma Be. , die ihr übergebene Kautions an die Firma Bi. T. weitergeleitet, so träfe die Beklagte als Zwangsverwalterin gemäß § 152 Abs. 2 ZVG die Pflicht zur Rückzahlung der Kautions und der daraus angefallenen Zinsen nach Beendigung des Mietverhältnisses. Unerheblich ist, daß die Firma Bi. T. ihrerseits die Kautions nicht an die Beklagte ausgefolgt hat. Nach § 152 Abs. 2 ZVG hat der Zwangsverwalter anstelle des Schuldners dessen Vermieterrechte zu verfolgen und seine Pflichten zu erfüllen, weil diese Aufgaben vom Schuldner aufgrund der Beschlagnahme nicht mehr wahrgenommen werden können, da ihm die Verwaltung und Benutzung des Grundstücks entzogen ist (§ 148 Abs. 2 ZVG). Zur Herausgabe der Kautions ist der Zwangsverwalter, wenn die sonstigen Voraussetzungen gegeben sind, auch dann verpflichtet, wenn der Vermieter dem Zwangsverwalter die Kautions nicht ausgefolgt hat (Senat, Urteil vom 16. Juli 2003 - VIII ZR 11/03, NJW 2003, 3342; Urteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 330/03, zur Veröffentlichung bestimmt).

b) Die Beklagte wäre hingegen nicht zur Rückzahlung der Kautions verpflichtet, wenn die Firma Be. die Mietsicherheit einbehalten und nicht an die Firma Bi. T. , die Zwangsvollstreckungsschuldnerin, ausgehändigt hätte. Denn in diesem Fall hätte auch kein Anspruch der Kläger gegen die

Firma Bi. T. nach § 572 Satz 2 BGB a.F. vor der Beschlagnahme bestanden.

(1) Das Berufungsgericht hat aufgrund seiner unangegriffenen Feststellungen, die Firma Bi. T. habe die Wohnung vor dem 1. September 2001 erworben, zu Recht für die Haftung des Erwerbers zur Herausgabe einer Mietkaution die Vorschrift des § 572 Satz 2 BGB a.F. herangezogen. Danach ist der Erwerber eines Grundstücks zur Rückgabe der Kaution an den Mieter unter anderem nur dann verpflichtet, wenn ihm die Sicherheit vom Veräußerer ausgehändigt worden ist.

Soweit die Revision meint, die Haftung des Erwerbers richte sich nach der aufgrund des Mietrechtsreformgesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I, S. 1149) eingeführten und seit dem 1. September 2001 geltenden Neuregelung in § 566 a Satz 1 BGB, die eine Verpflichtung des Erwerbers zur Rückzahlung der Kaution in allen Fällen vorsieht, ist dies unzutreffend.

Angesichts des Fehlens einer Übergangsvorschrift in Art. 229 § 3 EGBGB ist fraglich, ob § 566 a Satz 1 BGB auf Veräußerungsvorgänge vor seinem Inkrafttreten (1. September 2001) Anwendung findet. Die ganz herrschende Meinung verneint dies zu Recht (LG Berlin, GE 2002, 596; LG Aachen, NJW-RR 2003, 586; Schmidt-Futterer/Gather, Mietrecht, 8. Aufl., § 566 a Rdnr. 4; Krenek in Müller/Walther, Miet- und Pachtrecht, Stand November 2004, § 566 a Rdnr. 13; Geldmacher in Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Bd. 7, § 566 a Anm. 8; Beuermann/Blümmel, Das neue Mietrecht 2001, S. 406 ff.; Derleder, DWW 2002, 150 f.; Geldmacher, DWW 2002, 182, 193; a.A. nur Franke, ZMR 2001, 951, 952).

Der Gesetzgeber hat in den Regelungen des Art. 229 § 3 EGBGB zum Ausdruck gebracht, daß aus Gründen des Vertrauensschutzes und der Rechts-

sicherheit für Miet- und Pachtverträge Übergangsvorschriften erforderlich sind. Begründet wird dies damit, daß diese Verträge als Dauerschuldverhältnisse zum Teil schon lange vor dem Inkrafttreten des neuen Rechts bestanden haben und Mieter und Vermieter ihre Verträge entsprechend der alten Rechtslage ausgestaltet haben (BR-Drucks. 439/00, S. 191, 192). Letzteres gilt in gleicher Weise für Kaufverträge über vermietete Grundstücke, die vor dem 1. September 2001 abgeschlossen und abgewickelt worden sind. In vielen Fällen wird der Erwerber im Vertrauen auf die Regelung des § 572 BGB a.F. die Kautionsabrede bei den Verhandlungen über den Kaufpreis und bei der Abwicklung des Veräußerungsgeschäfts nicht berücksichtigt haben. Da eine Haftung des Erwerbers nach der Altregelung nur in Betracht kam, wenn diesem die Kautionsabrede ausgehändigt wurde oder er gegenüber dem Veräußerer die Pflicht zur Rückgewähr übernommen hatte, bestand für ihn in der Regel kein Anlaß, auf eine Auskehrung der Kautionsabrede zu drängen. Würde ihm nachträglich doch eine Erstattungspflicht entsprechend der Neuregelung des § 566 a Satz 1 BGB auferlegt werden, wäre damit sein berechtigtes Vertrauen auf den Bestand der Umstände, die für den damaligen Vertragsschluß von Bedeutung waren, nicht geschützt.

Eine Erstreckung der Regelung des § 566 a Satz 1 BGB auf bereits zuvor abgeschlossene Veräußerungsvorgänge würde im übrigen unter dem Gesichtspunkt des Verbotes der echten Rückwirkung von Gesetzen verfassungsrechtlichen Bedenken begegnen. Eine verfassungsrechtlich unzulässige Rückwirkung liegt dann vor, wenn ein Gesetz nachträglich ändernd in abgewickelte, der Vergangenheit angehörende Tatbestände eingreift (BVerfGE 11, 139, 145 f.; 95, 64, 86 f.). Dies wäre hier der Fall, wenn die Neuregelung des § 566 a Satz 1 BGB nachträglich auf vor dem 1. September 2001 abgeschlossene Veräußerungsvorgänge Anwendung finden würde. Dem könnte nicht entgegengehalten werden, der Rückzahlungsanspruch des Mieters sei erst fällig mit Be-



endigung des Mietverhältnisses und entsprechend der Abrechnungsmöglichkeit des Erwerbers; liege dieser Zeitpunkt wie hier nach dem 1. September 2001, so könne allenfalls von einer - zulässigen - unechten Rückwirkung ausgegangen werden. § 566 a Satz 1 BGB knüpft nicht an die Fälligkeit des Rückzahlungsanspruchs an, sondern an die Veräußerung des vermieteten Wohnraums. Bereits durch den Erwerb ist der Käufer mit dem aufschiebend bedingten Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautionsbelastung belastet. War die Veräußerung wie im vorliegenden Fall vor dem 1. September 2001 abgeschlossen, so kommt eine Rückwirkung des § 566 a Satz 1 BGB zu Lasten des Erwerbers nicht in Betracht.

(2) Träfe somit die Erwerberin, die Firma Bi. T., eine Pflicht zur Rückzahlung der Kautionsbelastung nicht, wäre auch die Beklagte als Zwangsverwalterin nicht zur Herausgabe der gestellten Sicherheit verpflichtet. Ein Zwangsverwalter hat zwar nach § 152 Abs. 2 ZVG anstelle des Schuldners dessen Vermieterrechte zu verfolgen und dessen Pflichten zu erfüllen. Seine Haftung kann jedoch nicht weiter gehen als die Verpflichtung des Schuldners selbst; denn der Zwangsverwalter übernimmt lediglich die Befugnis zur Verwaltung des Grundstücks, die dem Schuldner aufgrund der Beschlagnahme entzogen worden ist.

III.

Nach alledem kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben. Eine eigene Sachentscheidung ist dem Senat nicht möglich (§ 563 Abs. 3 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif, da es noch weiterer tatsächlicher Feststellungen bedarf. Daher ist das Berufungsurteil aufzuheben (§ 563 Abs. 1 ZPO), und die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Deppert

Ball

Dr. Leimert

Wiechers

Dr. Wolst