

Erfüllung durch Hinterlegung/Mietzinsforderung/Unsicherheit über Person des Gläubigers

BGH, Urteil vom 12. Februar 2003 - XII ZR 23/00 (OLG Naumburg)

BGB §§ 372, 378

Zu den Voraussetzungen einer als Erfüllung wirkenden Hinterlegung.

Problemstellung:

Der Kl. erwarb ein Grundstück und schloß mit zwei einander verbundenen Gesellschaften einen Mietgarantie- und einen Grundstücksverwaltungsvertrag. Dann vermietete er das Grundstück an die Bekl. Im Mietvertrag wurde festgelegt, daß die Miete auf ein Konto der Verwalterfirma gezahlt werden solle. Im Oktober 1997 teilte der Kl. der Bekl. mit, der Verwaltungsvertrag sei gekündigt, und sie solle die Miete ab sofort direkt an den Kl. zahlen. Die Verwaltungsfirma äußerte sich hierzu nicht. Stattdessen wandte sich der Mietgarant an die Bekl. und verlangte weiter Zahlung der Mieten an die Verwaltungsfirma, da der Mietgarantievertrag unwirksam sei. Der Kl. widersprach dieser Auffassung und verlangte weiter Zahlung an sich. Die Bekl. hinterlegte darauf die Mieten beim Amtsgericht.

Auf die vom Kl. erhobene Zahlungsklage, die rückständigen Mietzinsen zzgl. Zinsen betrifft, wandte die Beklagte ein, sie habe die Mietzinsforderung durch Hinterlegung erfüllt. Diese Auffassung teilte der BGH nicht und gab der Klage statt.

Zusammenfassung der Entscheidungsgründe:

Die schuldbefreiende Hinterlegung ist gem. § 372 BGB möglich, wenn Ungewißheit über die Person des Gläubigers besteht. Allerdings reicht hierfür keine allgemeine Ungewißheit sondern nach Auffassung des BGH ist allein entscheidend, ob die Bekl. ohne Fahrlässigkeit Zweifel haben konnte, wem die Mietzinsforderung zustand. Welche Anforderungen an die Bemühungen des Schuldners hierbei gestellt werden müssen, die unklare Situation aufzuklären, ob der Schuldner insbesondere externen Rechtsrat einholen muß, läßt der BGH ausdrücklich offen. Denn in der vorliegenden, einfach zu überblickenden Situation, hätte die Bekl. lediglich ihre eigene Rechtsabteilung einschalten müssen, um festzustellen, daß die Mietzinsforderung unter keinem Gesichtspunkt der Verwalterfirma zustehen konnte. Die Bestimmung im Mietvertrag, der Mietzins sei an die Hausverwaltung zu zahlen, stellt üblicherweise keine Abtretung dar, sondern lediglich die Regelung einer Zahlungsmodalität. Sie ist jederzeit widerrufbar. Die Bekl. hatte dies auch so verstanden und nach dem Widerruf zunächst direkt an den Kl. gezahlt. Die Bekl. war bei Anwendung angemessener Sorgfalt zudem zur Einschaltung ihrer Rechtsabteilung verpflichtet. Spätestens diese Maßnahme hätte zu der Erkenntnis geführt, daß der Mietgarantievertrag, den der Kl. mit einem Dritten geschlossen hatte, bezüglich der Frage, wem die Mieten zustehen, keinerlei Bedeutung hatte. Auch die behauptete Unwirksamkeit dieses Garantievertrages konnte nicht zur Folge haben, daß ein am Mietvertrag nicht beteiligter Dritter Inhaber des Mietzinsanspruches wird.

Kommentierung:

Die Entscheidung des BGH bewegt sich im Rahmen der bisherigen Urteile zur Hinterlegung. Zum einen wird die ständige Rechtsprechung bestätigt, daß der Schuldner Bemühungen entfalten muß, um eine unklare Situation zu klären. Zum anderen bleibt nach wie vor offen, wie weit diese Bemühungen gehen müssen und ob der

Schuldner hierbei externen - kostenpflichtigen - Rechtsrat einholen muß. Der BGH bestätigt mit seinem Urteil, daß für die Anforderungen an die vom Schuldner zu entfaltenden Bemühungen ein subjektiver Maßstab gilt. Jedenfalls wenn der Schuldner selbst fachkundig ist, muß er bei der Frage, ob eine Unsicherheit vorliegt, erhöhte Sorgfalt aufwenden. Bemerkenswert ist an dem Urteil vor allem, daß die Klage in den ersten beiden Instanzen abgewiesen wurde, obwohl hinreichende und ernstzunehmende Anhaltspunkte dafür, daß der umstrittene Anspruch einer anderen Person zustehen könnte, nicht einmal vorgetragen worden waren und die Voraussetzungen für eine Hinterlegung eher nicht vorlagen.

Mietrechtlich ist besonders zu notieren, daß die in gewerblichen Verträgen häufig anzutreffende Regelung, auf ein Konto der Verwaltung zu zahlen, eine grundsätzlich einseitig widerrufbare Regelung der Zahlungsmodalität darstellt. Allerdings kommt es insoweit auf die Regelung im Mietvertrag an, die auch als vertraglich nur einvernehmlich änderbare Bestimmung ausgestaltet werden kann.

Rechtsanwalt Matthias Winkler, Berlin