BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 238/12

vom

15. August 2012

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 15. August 2012 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Milger, den Richter Dr. Achilles, die Richterin Dr. Fetzer sowie den Richter Dr. Bünger

beschlossen:

> Der Antrag der Beklagten, die Zwangsvollstreckung aus dem Urteil der Zivilkammer 67 des Landgerichts Berlin vom 18. Juni 2012 einstweilen einzustellen, wird zurückgewiesen.

Gründe:

I.

1 Der Kläger nimmt die Beklagten auf Räumung der von ihnen gemieteten Wohnung in Anspruch. In einem Vorprozess hat der Kläger Zustimmung zur Erhöhung der Nettomiete um 93,87 € auf 563,23 € ab dem 1. Oktober 2007 begehrt. Das Amtsgericht hat dieser Klage stattgegeben, das Landgericht hat die Berufung der Beklagten mit Urteil vom 16. September 2010 zurückgewiesen. Die Hausverwaltung des Klägers erklärte unter dem 20. Dezember 2010 die fristlose und fristgemäße Kündigung des Mietverhältnisses unter Berufung auf einen im Einzelnen aufgeschlüsselten Zahlungsrückstand in Höhe von 5.837,29 €. Unter dem 19. Januar 2011 reichte der Kläger eine am 8. März 2011 zugestellte Klage auf Räumung und Zahlung in Höhe von 3.754,80 € ein. In der Klage ist eine erneute fristlose und fristgemäße Kündigung enthalten, die darauf gestützt ist, dass die Beklagten den Mieterhöhungsbetrag für die 40 Monate von Oktober 2007 bis Januar 2011 (40 x 93,87 €) nicht gezahlt hätten. Am

24. Januar 2011 zahlten die Beklagten den im ersten Kündigungsschreiben genannten Betrag von 5.837,29 €. Der Kläger hat daraufhin die Zahlungsklage zurückgenommen. Das Amtsgericht hat die Beklagten zur Räumung verurteilt. Das Landgericht hat die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Die Beklagten haben Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt und beantragen, die Zwangsvollstreckung einstweilen einzustellen.

II.

2 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

3 Die fristgemäße Kündigung des Klägers vom 20. Dezember 2010 sei begründet. Den Beklagten sei eine erhebliche Pflichtverletzung anzulasten, weil sie nach einem mehrjährigen Rechtsstreit über eine Mieterhöhung die aus der Mieterhöhung resultierenden Rückstände nach der rechtskräftigen Verurteilung nicht ausgeglichen hätten. Die Zahlungspflicht folge unmittelbar aus dem Urteil. Nach der gesetzlichen Regelung in § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB seien den Beklagten höchstens zwei Monate für den Ausgleich eingeräumt. Diese Frist habe der Kläger abgewartet und erst gekündigt, als nach Ablauf von drei Monaten keine Zahlung eingegangen sei und auch sonst keine Nachricht von den Beklagten vorgelegen habe.

4 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs lasse die Schonfristzahlung die fristgemäße Kündigung nicht per se entfallen, könne aber das Verschulden des Mieters in einem milderen Licht erscheinen lassen. Hier überwiege aber trotz des erfolgten Zahlungsausgleichs das Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses. Bei den von den Beklagten angeführ-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

ten finanziellen Schwierigkeiten sei nicht ersichtlich, dass es sich um unerwartet aufgetretene oder unverschuldete Schwierigkeiten gehandelt habe; hinzu komme, dass die Beklagten den Kläger nicht informiert und um Ratenzahlung nachgesucht hätten. Der von den Beklagten angeführte Suizid des Bruders sei bereits im Februar 2010 erfolgt und könne nicht entschuldigen, dass die Beklagten auf das abschließende Urteil vom 16. September 2010 im Mieterhöhungsverfahren nicht reagiert und die Erhöhungsbeträge nunmehr umgehend gezahlt hätten. Auch in Anbetracht der langjährigen Dauer des bisher offenbar unbelasteten Mietverhältnisses überwiege das aufgrund der Pflichtverletzung entstandene Interesse des Klägers an der Beendigung des Vertragsverhältnisses.

III.

5 Der Antrag auf Einstellung der Zwangsvollstreckung für die Dauer des Verfahrens in der Revisionsinstanz ist unbegründet, weil das Rechtsmittel keine Aussicht auf Erfolg hat.

6 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kommt eine Einstellung der Zwangsvollstreckung nach § 719 Abs. 2 ZPO nicht in Betracht, wenn das Rechtsmittel keine Aussicht auf Erfolg hat (BGH, Beschluss vom 4. Juni 2008 - XII ZR 55/08, NJW-RR 2008, 1038 Rn. 6 mwN). Dies ist hier der Fall, denn die Revision ist weder wegen grundsätzlicher Bedeutung der Sache noch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zuzulassen.

7 Die Auffassung des Berufungsgerichts, dass § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nicht für die fristgemäße Kündigung gilt, eine Zahlung innerhalb der Schonfrist aber das Verschulden des Mieters im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB in

einem milderen Licht erscheinen lassen kann, steht im Einklang mit der Rechtsprechung des Senats (vgl. Senatsurteil vom 16. Februar 2005 - VIII ZR 6/04, NZM 2005, 334 unter II 2 d cc). Die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, dass der Pflichtverletzung der Beklagten hier trotz der nachträglichen Zahlung und der übrigen von den Beklagten angeführten Umstände ein die ordentliche Kündigung rechtfertigendes Gewicht zukommt, weist keinen Rechtsfehler auf. Insbesondere hat das Berufungsgericht die von den Beklagten in ihrem Einstellungsantrag angeführten Umstände berücksichtigt. Der vom Berufungsgericht nicht ausdrücklich erwähnte Ausbau der Wohnung durch die Beklagten rechtfertigt keine andere Würdigung.

Ball Dr. Milger Dr. Achilles

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, Entscheidung vom 30.08.2011 - 6 C 23/11 -
LG Berlin, Entscheidung vom 18.06.2012 - 67 S 466/11 -