BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

VIII ZR 281/13

Verkündet am:
15. April 2015
Ring,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 543 Abs. 1, § 573 Abs. 2 Nr. 1

a) Eine Kündigung des Vermieters wegen der Verletzung der Pflicht des Mieters, Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten zu dulden, kommt nicht erst dann in Betracht, wenn der Vermieter gegen den Mieter vor Ausspruch der Kündigung einen (rechtskräftig) titulierten Duldungstitel erstritten hat.

b) Dem Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses vielmehr auch schon vor Erhebung einer Duldungsklage und Erwirkung eines Titels unzumutbar sein mit der Folge, dass eine fristlose Kündigung das Mietverhältnis beendet; gleichermaßen kann die verweigerte Duldung eine derart schwere Vertragsverletzung sein, dass (auch) eine ordentliche Kündigung gerechtfertigt ist.

c) Ob das Mietverhältnis nach verweigerter Duldung durch den Mieter aufgrund der ausgesprochenen Kündigung sein Ende gefunden hat, hat der Tatrichter allein auf der Grundlage der in § 543 Abs. 1 BGB beziehungsweise in § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB genannten Voraussetzungen unter Abwägung aller im Einzelfall in Betracht kommenden Umstände zu prüfen.

BGH, Versäumnisurteil vom 15. April 2015 - VIII ZR 281/13 - LG Berlin
AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. April 2015 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richter Dr. Achilles und Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzer sowie den Richter Kosziol

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der Zivilkammer 65 des Landgerichts Berlin vom 14. August 2013 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagten sind Mieter einer Wohnung in Berlin.

2 Die Klägerin stellte im Jahr 2010 einen ausgedehnten Befall mit Hausschwamm im Dachstuhl des Hauses und an den Balken der Wohnungsdecke fest. Die Beklagten zogen deshalb im November 2010 in ein Hotel, um der Klägerin Notmaßnahmen zu ermöglichen. Nach deren Beendigung erhielten die Beklagten die Wohnung von der Klägerin zurück.

3 Mit Schreiben vom 8. April 2011, mit dem die Klägerin weitere Arbeiten zur Schwammbeseitigung ankündigte, verlangte die Klägerin erneut Zutritt zur Wohnung. Die Beklagten machten die Gewährung des Zutritts in der Folgezeit von Bedingungen abhängig, unter anderem von der Erstattung entstandener Hotelkosten und Zusagen zur Wiederherstellung des vorherigen Zustandes der Mietsache.

4 Unter dem 30. Juni 2011 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis außerordentlich fristlos, hilfsweise ordentlich mit gesetzlicher Frist, mit der Begründung, die Beklagten hätten ihr trotz mehrmaliger Aufforderung den Zutritt zur Wohnung und die Durchführung der Instandsetzungsarbeiten verweigert.

5 Am 1. August 2011 erließ das Amtsgericht eine einstweilige Verfügung, mit dem Inhalt, dass die Beklagten den Zutritt zwecks Durchführung weiterer Instandsetzungsarbeiten zu dulden hätten. Die Beklagten legten gegen die einstweilige Verfügung Widerspruch ein und gewährten der Klägerin zunächst keinen Zutritt. Mit Schreiben vom 21. September 2011 wiederholte die Klägerin ihr Zutrittsbegehren. Das Amtsgericht verhandelte am 29. September 2011 über die einstweilige Verfügung und hielt sie mit Urteil vom gleichen Tag aufrecht. Am 4. Oktober 2011 gewährten die Beklagten der Klägerin Zutritt zu der Wohnung.

6 Mit Schriftsatz vom 21. November 2011 wiederholte die Klägerin die außerordentliche fristlose Kündigung wegen der vorangegangenen Zutrittsverweigerungen, die sie zusätzlich darauf stützte, dass die Beklagten im November 2011 den Zugang zu einem zu der vermieteten Wohnung gehörenden Kellerraum verweigert hätten; der Zutritt sei zum Zweck der Durchführung von Installationsarbeiten an den Trink- und Abwasserleitungen erforderlich gewesen.

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

7 Das Amtsgericht hat die Räumungsklage sowie die auf Zahlung von Hotelkosten gerichtete Widerklage abgewiesen. Die in einem weiteren Verfahren auf Duldung von Instandsetzungsarbeiten gerichtete Klage hat das Amtsgericht - wegen zwischenzeitlicher Erfüllung des Duldungsanspruchs - abgewiesen und der in diesem Verfahren erhobenen Widerklage der Beklagten auf Wiedereinräumung des unmittelbaren Besitzes an der Wohnung stattgegeben.

8 Das Landgericht hat die beiden Verfahren verbunden und die Berufungen der Klägerin gegen die Abweisung der Räumungsklage und die Verurteilung zur Wiedereinräumung des Besitzes mit Urteil vom 14. August 2013 zurückgewiesen. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihre Räumungsklage weiter und begehrt Abweisung der Widerklage.

Entscheidungsgründe:

9 Die Revision hat Erfolg.

10 Über das Rechtsmittel ist antragsgemäß durch Versäumnisurteil zu entscheiden, da die Beklagten in der mündlichen Verhandlung trotz ordnungsgemäßer Ladung nicht anwaltlich vertreten waren. Inhaltlich beruht das Urteil indessen nicht auf der Säumnis, sondern auf einer Sachprüfung (BGH, Urteil vom 4. April 1962 - V ZR 110/60, BGHZ 37, 79, 81 ff.).

I.

11 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

12 Die Kündigungen vom 30. Juni 2011 und vom 21. November 2011 hätten das Mietverhältnis nicht beendet. Unter Berücksichtigung aller Umstände des

Einzelfalles stelle das Verhalten der Beklagten, die Gewährung des Zutritts zur Wohnung von bestimmten Bedingungen abhängig zu machen, keine derart erhebliche schuldhafte Pflichtverletzung der Beklagten dar, dass eine Kündigung gerechtfertigt sei. Denn der Mieter dürfe die Einzelheiten der Duldungspflicht zunächst in einem Rechtsstreit klären lassen, ohne befürchten zu müssen, allein deshalb die Wohnung zu verlieren. In Ansehung des berechtigten Besitzinteresses des Mieters müsse der Vermieter deshalb zunächst das Mittel der Duldungsklage wählen. Es wäre mit der Rechtschutzgarantie nicht vereinbar, wenn der Mieter plausibel erscheinende Einwendungen gegen die Duldungspflicht nicht geltend machen könnte, ohne der Gefahr einer Kündigung ausgesetzt zu sein.

13 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs handele der Anspruchsteller nicht schon dann schuldhaft, wenn er nicht erkenne, dass seine Rechtsposition in der Sache nicht berechtigt sei, sondern erst, wenn er sie nicht als plausibel ansehen dürfe (BGHZ 179, 238 Rn. 20; BGH, NJW-RR 2013, 1028 Rn. 64 f.). Etwas anderes könne lediglich dann gelten, wenn in dem Verhalten des Mieters querulatorische Neigungen erkennbar würden oder der Mieter vertragliche Pflichten nicht erfülle, obwohl er hierzu verurteilt worden sei. Das sei vorliegend nicht der Fall.

14 Im Hinblick auf die fristlose sowie die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung vom 30. Juni 2011 hätten die Beklagten zu keinem Zeitpunkt die zur endgültigen Sanierung angekündigten Arbeiten ohne Einschränkung abgelehnt. Soweit sie die Zutrittsgewährung von der Übernahme entstandener Hotelkosten und weiteren Zusagen zur Wiederherstellung des Zustands der Mietsache abhängig gemacht hätten, seien darin weder querulatorische Neigungen erkennbar noch seien die Forderungen - zumindest teilweise - nicht plausibel gewesen. Ob die geltend gemachten Ansprüche bestanden und ob diese ein Zurück-

behaltungsrecht begründet hätten, brauche daher nicht entschieden zu werden. Hinsichtlich der Kündigung vom 21. November 2011 könne die Klägerin sich nicht darauf berufen, dass die Beklagten einen rechtskräftigen Duldungstitel missachtet hätten; ein solcher habe bis zur Zutrittsgewährung nicht vorgelegen. Auf die ursprüngliche Weigerung, den Zutritt zu gewähren, könne sich die Klägerin nicht mehr stützen, da sie die Kündigung nicht innerhalb einer angemessenen Frist des § 314 Abs. 3 BGB erklärt habe.

15 Da die Kündigungen das Mietverhältnis nicht beendet hätten, sei die Klägerin verpflichtet, den Beklagten den Besitz an den streitgegenständlichen Wohnungen wieder einzuräumen.

II.

16 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann die Wirksamkeit der Kündigungen der Klägerin, von der die Entscheidung über die Räumungsklage und die Widerklage auf Wiedereinräumung des Besitzes abhängt, nicht verneint werden.

17 1. Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Kündigungen vom 30. Juni 2011 sowie vom 21. November 2011 seien sowohl als fristlose als auch als ordentliche Kündigung unwirksam, weil ein schuldhafter Verstoß gegen mietvertragliche Pflichten aufgrund von plausiblen Einwendungen der Beklagten nicht vorliege und die Klägerin vorrangig auf eine Duldungsklage zu verweisen sei, ist von Rechtsfehlern beeinflusst.

18 Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kommt eine Kündigung des Vermieters wegen Verletzung vertraglicher Duldungspflichten durch den Mieter nicht erst dann in Betracht, wenn der Mieter gegen (rechtskräftig) titulier-

te Duldungspflichten verstoßen hat. Ferner hat das Berufungsgericht - in Verkennung der (strengen) Anforderungen an das Vorliegen eines schuldlosen Rechtsirrtums des Schuldners - rechtsfehlerhaft angenommen, dass der Mieter, der eine bestehende Duldungspflicht nicht erfülle, schon dann schuldlos handele, wenn er (nur) plausibel erscheinende Einwendungen erhebe.

19 a) Gemäß § 543 Abs. 1 Satz 1 BGB kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund von jeder Vertragspartei fristlos gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 543 Abs. 1 Satz 2 BGB). Nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis ordentlich kündigen, wenn der Mieter seine Vertragspflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Die Beurteilung der Unzumutbarkeit im Sinne des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB unterliegt dabei - ebenso wie die Erheblichkeit einer Pflichtverletzung im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB - der tatrichterlichen Würdigung, die vom Revisionsgericht nur daraufhin überprüft werden kann, ob die maßgebenden Tatsachen vollständig und fehlerfrei festgestellt und gewürdigt und ob die allgemein anerkannten Maßstäbe berücksichtigt und richtig angewandt worden sind (Senatsurteil vom 11. Januar 2006 - VIII ZR 364/04, NJW 2006, 1585 Rn. 12 mwN). Solche Rechtsfehler sind dem Berufungsgericht hier jedoch unterlaufen.

20 aa) Anders als das Berufungsgericht meint, kann eine fristlose Kündigung nicht erst dann auf eine Verletzung von Duldungspflichten des Mieters gestützt werden, wenn der Mieter einen rechtskräftigen Duldungstitel missachtet oder sein Verhalten "querulatorische Neigungen" zeigt. Dem Vermieter kann

die Fortsetzung des Mietverhältnisses vielmehr unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen auch schon vor Erhebung einer Duldungsklage und Erwirkung eines Titels unzumutbar sein, wenn der Mieter seine Pflicht gemäß § 554 BGB aF (vgl. jetzt §§ 555a bis 555d BGB) verletzt, die Instandsetzung oder Modernisierung der Mietsache zu dulden (Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2014, § 573 Rn. 35; Lützenkirchen/Lützenkirchen, Mietrecht, § 543 Rn. 20 f.; vgl. auch Erman/ Lützenkirchen, BGB, 14. Aufl., § 543 Rn. 5; Grapentin in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl., Kap. IV Rn. 389; Senatsbeschluss vom 5. Oktober 2010 - VIII ZR 221/09, WuM 2011, 13 Rn. 2 f. [zu vertraglichen Duldungspflichten]). Auch eine die ordentliche Kündigung rechtfertigende erhebliche Vertragsverletzung setzt bei einem Verstoß gegen Duldungspflichten nicht generell voraus, dass sich der Vermieter zuvor einen rechtskräftigen Duldungstitel verschafft hat.

21 bb) Die - offenbar auch vom Berufungsgericht geteilte - vereinzelt in der Instanzrechtsprechung und in der mietrechtlichen Literatur vertretene Auffassung, die eine Kündigung wegen der Verletzung nicht titulierter Duldungspflichten generell ausschließen will (LG Saarbrücken, ZMR 2008, 975; AG München, ZMR 2012, 365 f.; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 11. Aufl., § 543 BGB Rn. 210), findet im Gesetz keine Stütze. Weder können derartige Vertragsverletzungen generell als "nicht so gewichtig" angesehen werden (so wohl Schmidt-Futterer/Blank, aaO) noch stellt § 554 BGB aF eine abschließende Regelung für den Interessenausgleich zwischen Mieter und Vermieter im Konflikt über Instandsetzungen und Modernisierungen dar (vgl. LG Saarbrücken aaO). Der Gesetzgeber hat vielmehr die Kündigung des Vermieters, unabhängig davon, auf welcher Pflichtverletzung des Mieters sie beruht, allgemein in § 543 und § 573 BGB geregelt, ohne spezielle Regelungen für die Fälle der Verletzung von Duldungspflichten zu treffen.

22 Die Auffassung des Berufungsgerichts, ein Verstoß gegen (nicht rechtskräftig titulierte) Duldungspflichten sei - solange der Mieter keine "querulatorische Einwendungen" erhebe - nicht so gravierend, dass er die Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen könnte, verkennt in grundlegender Weise, dass Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für die Erhaltung des Mietobjekts und seines wirtschaftlichen Wertes von wesentlicher Bedeutung sein können, so dass der Vermieter an deren alsbaldiger Durchführung ein erhebliches wirtschaftliches Interesse haben kann.

23 Der vom Berufungsgericht angelegte, verfehlte Maßstab läuft darauf hinaus, dass dem Mieter die Möglichkeit gegeben wird, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, zu deren Duldung er rechtlich verpflichtet ist und an deren umgehender Durchführung der Vermieter ein berechtigtes Interesse hat, für einen unabsehbaren Zeitraum (nämlich bis zur rechtskräftigen Titulierung einer Duldungsklage) hinauszuzögern, ohne die Konsequenzen tragen zu müssen, die mit einer derartigen im Einzelfall auch sehr gravierenden Vertragsverletzung grundsätzlich verbunden sein können. Die vom Berufungsgericht vertretene Auffassung bietet dem Mieter geradezu einen Anreiz dazu, sich den aus seiner Sicht möglicherweise nicht gewünschten, nach der Rechtslage aber gerechtfertigten und von ihm deshalb zu duldenden baulichen Maßnahmen zumindest zeitweise zu widersetzen. Dies widerspricht dem Anliegen des Gesetzgebers, der dem Mieter bei Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht nur im Hinblick auf wirtschaftliche Interessen des Vermieters, sondern auch mit Blick auf das wohnungspolitische Ziel der Verbesserung der allgemeinen Wohnbedingungen umfangreiche Duldungspflichten auferlegt hat (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 36 f.; BT-Drucks. 9/2079, S. 9 f. [zu § 541b BGB i.d.F. vom 20. Dezember 1982]).

24 b) Bei der Beurteilung der Frage, ob die Beklagten als Schuldner des Duldungsanspruchs vertragliche Pflichten schuldhaft verletzt haben, hat das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Sorgfaltsmaßstab des Gläubigers, der zu Unrecht eine Leistung verlangt, herangezogen. Im Streitfall geht es jedoch um die Pflichtverletzung eines Schuldners, für den andere, strengere Maßstäbe gelten.

25 aa) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs handelt ein Gläubiger grundsätzlich nicht schon dann fahrlässig, wenn er nicht erkennt, dass seine Forderung unberechtigt ist (vgl. BGH, Urteile vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 33; vom 1. März 2013 - V ZR 31/12, NJW-RR 2013, 1028 Rn. 64 f.). Diese Rechtsprechung beruht auf der Erwägung, dass dem Gläubiger die Durchsetzung seiner Rechte unzumutbar erschwert würde, wenn man von ihm verlangte, die sicher nur in einem Rechtsstreit zu klärende Berechtigung einer geltend gemachten Forderung schon im Vorfeld oder außerhalb eines Rechtsstreits vorauszusehen. Der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt entspricht der Gläubiger demgemäß regelmäßig schon dann, wenn er sorgfältig prüft, ob der eigene Rechtsstandpunkt plausibel ist. Dies gilt auch dann, wenn die zu beurteilende Rechtslage unklar ist (BGH, Urteil vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, aaO).

26 bb) Diese Rechtsprechung ist indes nicht anwendbar, wenn es - wie im Streitfall - um die Beurteilung einer Pflichtverletzung des Schuldners geht; insoweit gelten die (strengen) Maßstäbe, die der Bundesgerichtshof in ständiger Rechtsprechung an einen unverschuldeten Rechtsirrtum stellt. Danach fordert der Geltungsanspruch des Rechts, dass der Verpflichtete grundsätzlich das Risiko eines Irrtums über die Rechtslage selbst trägt (Senatsurteile vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, aaO Rn. 34; vom 30. April 2014 - VIII ZR 103/13, BGHZ 201, 91 Rn. 23), so dass ein unverschuldeter Rechtsirrtum nur

ausnahmsweise in Betracht kommt (grundlegend BGH, Urteil vom 9. Januar 1951 - I ZR 35/50, NJW 1951, 398).

27 Der Schuldner darf das Risiko einer zweifelhaften Rechtslage nicht dem Gläubiger zuschieben. Entscheidet er sich bei zweifelhafter Rechtslage dafür, die von ihm geforderte Leistung nicht zu erbringen, geht er - von besonderen Sachlagen abgesehen - das Risiko, dass sich seine Einschätzung später als falsch erweist, zumindest fahrlässig ein und hat deshalb seine Nichtleistung zu vertreten, wenn er - wie in einem späteren Rechtsstreit festgestellt wird - zur Leistung verpflichtet war (Senatsurteile vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, aaO Rn. 36; vom 30. April 2014 - VIII ZR 103/13, aaO Rn. 24).

28 cc) Das Berufungsgericht hätte deshalb nicht offenlassen dürfen, ob den Beklagten als Schuldner der Duldungspflicht ein Zurückbehaltungsrecht wegen erhobener Gegenansprüche zustand. Das Gleiche gilt, soweit die Beklagten von der Klägerin verlangt hatten, die Wiederherstellung eines Podests zuzusagen sowie Maßnahmen zum Schutz von Möbeln durch Verschließen eines Durchgangs mit Spanplatten zu ergreifen. Auch diesbezüglich kommt es nicht darauf an, ob diese Forderungen aus Sicht der Beklagten oder des Gerichts "plausibel" waren, sondern darauf, ob das geltend gemachte Begehren und ein darauf gestütztes Zurückbehaltungsrecht materiell-rechtlich begründet waren. Die vom Berufungsgericht vorgenommene Unterscheidung, ob die von den Beklagten erhobenen Einwendungen "plausibel" oder "querulatorisch" waren, kann allenfalls bei der Beurteilung der Schwere des ihnen angelasteten Pflichtverstoßes von Bedeutung sein.

29 c) Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht die fristlose Kündigung der Klägerin vom 21. November 2011 schon nach § 314 Abs. 3 BGB mit der Begründung für unwirksam erachtet, dass sie erst rund sechs Wochen nach der

Zutrittsgewährung vom 4. Oktober 2011 und deshalb nicht innerhalb angemessener Zeit erklärt worden sei. Es bedarf auch in diesem Zusammenhang keiner Entscheidung der vom Senat bisher offen gelassenen Frage, ob § 314 Abs. 3 BGB im Wohnraummietrecht Anwendung findet oder der Gedanke einer illoyalen Verspätung nur im Rahmen von § 242 BGB zu berücksichtigen ist (vgl. Senatsurteil vom 11. März 2009 - VIII ZR 115/08, WuM 2009, 231 Rn. 17; Senatsbeschluss vom 13. April 2010 - VIII ZR 206/09, WuM 2010, 352 Rn. 5; jeweils mwN). Denn von einer illoyalen Verspätung kann schon deshalb keine Rede sein, weil die Beklagten nach der Behauptung der Klägerin das beanstandete Verhalten auch nach dem 4. Oktober 2011 noch fortgesetzt hatten, indem sie im November 2011 den Zutritt zu einem Kellerraum verweigerten.

III.

30 Nach alledem kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO).

31 Die Sache ist schon deshalb nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft auf die Darstellung des Tatbestands verzichtet hat; das Berufungsgericht durfte nicht, wie geschehen, nach § 313a Abs. 1, § 540 Abs. 2 ZPO verfahren. Denn die Beschwer der in einem Räumungsrechtsstreit unterlegenen Partei beläuft sich nach der ständigen Rechtsprechung des Senats gemäß §§ 8, 9 ZPO analog auf den dreieinhalbfachen Jahresbetrag der Nettomiete, wenn es sich - wie hier - um ein Mietverhältnis von unbestimmter Dauer handelt. Angesichts der Nettomiete von 561 € ist der Beschwerdewert von mehr als 20.000 € hier erreicht, so dass gegen das Berufungsurteil die (von der Klägerin später auch eingelegte) Nichtzulassungsbeschwerde zulässig war.

32 Soweit die Entscheidungsgründe einzelne tatbestandliche Feststellungen enthalten, sind diese so bruchstückhaft, dass sie keine abschließende Beurteilung der Begründetheit der von der Klägerin erklärten Kündigungen erlauben. Weder ist festgestellt, um welche Arbeiten es im Einzelnen ging, wie umfangreich und dringend sie waren, welche Beeinträchtigungen sich hieraus für die Beklagten ergaben, noch welche Bedeutung die alsbaldige Durchführung der Arbeiten aus wirtschaftlicher Sicht für die Klägerin hatte und welche Schäden und Unannehmlichkeiten der Klägerin dadurch entstanden sind, dass die Beklagten ihr den mit Schreiben vom 8. April 2011 zum Zwecke der Durchführung von Instandsetzungsarbeiten begehrten Zutritt erst rund ein halbes Jahr später unter dem Eindruck des die einstweilige Verfügung bestätigenden Urteils des Amtsgerichts vom 29. September 2011 gewährt haben.

33 Auch der Sachvortrag der Parteien zu den behaupteten Gegenansprüchen, auf die die Beklagten ein Zurückbehaltungsrecht stützen, lässt sich den Ausführungen in den Entscheidungsgründen des angefochtenen Urteils nicht im Einzelnen entnehmen. Das Gleiche gilt für die weitere Frage, ob die Beklagten Grund zu der Annahme haben konnten, dass die Klägerin ihren Wiederherstellungspflichten nicht nachkommen würde oder ihr gegebenenfalls selbst Vertragsverstöße zur Last fielen, die im Rahmen der Würdigung der Erheblichkeit der den Beklagten zur Last gelegten Verstöße von Bedeutung sein könnten (vgl. Senatsurteil vom 4. Juni 2014 - VIII ZR 289/13, NJW 2014, 2566 Rn. 13).

34 Der nicht entscheidungsreife Rechtsstreit ist daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Dabei macht der Senat von der Möglichkeit des § 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch.

35 **Rechtsbehelfsbelehrung**

36 Gegen dieses Versäumnisurteil steht der säumigen Partei der Einspruch zu. Dieser ist von einem bei dem Bundesgerichtshof zugelassenen Rechtsanwalt binnen einer Notfrist von zwei Wochen ab der Zustellung des Versäumnisurteils bei dem Bundesgerichtshof, Karlsruhe, durch Einreichung einer Einspruchsschrift einzulegen.

Dr. Milger Dr. Achilles Dr. Schneider

Dr. Fetzer Kosziol

Vorinstanzen:
AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, Entscheidung vom 18.06.2012 - 12 C 192/11 und 20 C 440/11 -
LG Berlin, Entscheidung vom 14.08.2013 - 65 S 327/12 -