BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 345/10

vom

7. September 2011

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 7. September 2011 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richter Dr. Frellesen und Dr. Schneider, die Richterin Dr. Fetzer und den Richter Dr. Bünger

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die zugelassene Revision des Beklagten durch einstimmigen Beschluss nach § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

1 1. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht (mehr) vor (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, Nr. 2 ZPO). Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch ist eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich.

2 a) Das Berufungsgericht hat die Revision zur Klärung der Rechtsfrage zugelassen, ob es eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstellt, wenn - wie im Streitfall - in einem noch unter der Geltung des § 551 BGB aF geschlossenen vorformulierten Mietvertrag eine Vorfälligkeitsklausel mit einer Klausel zusammentrifft, wonach es dem Mieter nur dann gestattet ist, mit Gegenforderungen aufzurechnen, wenn er dies dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat.

3 b) Diese Rechtsfrage hat der Senat nach Erlass des Berufungsurteils mit Urteil vom 4. Mai 2011 (VIII ZR 191/10, NJW 2011, 2201) entschieden. Danach stellt eine Formularklausel, die abweichend von § 551 BGB aF bestimmt, dass die Miete für den jeweiligen Monat im Voraus zu zahlen ist, auch in Kombination mit einer Aufrechnungsklausel, der zufolge die Aufrechnung einen Monat zuvor anzukündigen ist, keine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar (Senatsurteil vom 4. Mai 2011 - VIII ZR 191/10, aaO Rn. 15).

4 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg.

5 a) Entgegen der Auffassung der Revision hat das Amtsgericht über den Räumungsanspruch der Kläger in zulässiger Weise durch Teilurteil gemäß § 301 ZPO entschieden.

6 Die Gefahr, dass sich das Amtsgericht bei der Entscheidung des bei ihm anhängig gebliebenen Zahlungsanspruchs mit der im Teilurteil getroffenen Entscheidung in Widerspruch setzen könnte, besteht vorliegend nicht. Die Kläger machen mit ihrem Zahlungsanspruch rückständige Mieten mit der Begründung geltend, dass der Beklagte die vertraglich geschuldete Miete nicht in der vereinbarten Höhe geleistet habe. Der Beklagte stützt sein Verteidigungsvorbringen insoweit auf behauptete Mängel der Mietsache, die gemäß § 536 BGB eine entsprechend gesetzlich geminderte Miete zur Folge gehabt hätten. Das Amtsgericht wird sich daher damit zu befassen haben, ob die Mieten aufgrund der behaupteten Mängel in Höhe der nicht gezahlten Differenz zur vereinbarten Miete nicht geschuldet waren.

7 Die den Räumungsanspruch stützende fristlose Kündigung der Kläger ist indes nicht damit begründet, der Beklagte habe einen Teil der Miete in verzugsbegründender Weise nicht geleistet (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a BGB), sondern ist auf den Vortrag gestützt, der Beklagte habe entgegen der vertragli-

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

chen Vereinbarung in § 4 Nr. 1 des Mietvertrages Mietzahlungen wiederholt trotz Abmahnung nicht zum Fälligkeitszeitpunkt geleistet.

8 Vergeblich macht die Revision geltend, die Mieten seien in sämtlichen Monaten, in denen unpünktlich gezahlt worden sei, zu 100 % gemindert gewesen und der Beklagte habe deshalb zu den Fälligkeitszeitpunkten gar keine Miete geschuldet. Hierbei handelt es sich um neuen Tatsachenvortrag, der im Revisionsverfahren nicht zu berücksichtigen ist (§ 559 Abs. 1 ZPO). Denn der Beklagte hat in den Tatsacheninstanzen eingeräumt, jedenfalls die von ihm (verspätet) gezahlten Mieten auch zu schulden.

9 b) Entgegen der Auffassung der Revision hat das Berufungsgericht die in § 4 Nr. 1 des Mietvertrags getroffene Vorfälligkeitsregelung auch in Kombination mit der in § 8 des Mietvertrags vereinbarten Aufrechnungsklausel zutreffend für wirksam erachtet (vgl. Senatsurteil vom 4. Mai 2011 - VIII ZR 191/10, aaO).

10 c) Die vom Berufungsgericht auf der Grundlage der unstreitigen Zahlungszeitpunkte getroffene Wertung, das Mietverhältnis der Parteien sei jedenfalls durch die fristlose Kündigung der Kläger vom 16. Dezember 2009 beendet worden, ist ebenfalls frei von Rechtsfehlern.

11 Entgegen der Auffassung der Revision ist der Beklagte vor Ausspruch der Kündigung vom 16. Dezember 2009 wirksam abgemahnt worden. Zutreffend hat das Berufungsgericht im Rahmen seiner Hilfserwägung die nach § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB erforderliche Abmahnung in der Kündigung beider Kläger vom 16. August 2008 gesehen.

12 Der Sinn einer Abmahnung besteht zum einen darin, dem Empfänger unmissverständlich deutlich zu machen, dass ein bestimmt bezeichnetes vertragswidriges Verhalten nicht mehr länger hingenommen werden wird. Zum an-

deren soll die Abmahnung dem Mieter Gelegenheit zur Änderung des beanstandeten Verhaltens geben (Senatsurteil vom 11. Januar 2006 - VIII ZR 364/04, NZM 2006, 338 Rn. 14). Diesen Anforderungen an eine Abmahnung genügt die (unwirksame) fristlose Kündigung der Kläger vom 16. August 2008. Das Berufungsgericht hat diese Kündigungserklärung rechtsfehlerfrei dahin ausgelegt, dass sie vom Beklagten als Abmahnung aufzufassen war, weil sie dem Beklagten deutlich vor Augen führte, dass beide Kläger mit einer verspäteten Zahlung der Miete nicht einverstanden waren. Einer zusätzlichen ausdrücklichen Aufforderung, sich in Zukunft vertragstreu zu verhalten, bedurfte es entgegen der Auffassung der Revision nicht. Für den Beklagten lag es angesichts der Kündigungserklärung auf der Hand, dass er die Kläger nur dann von weiteren rechtlichen Schritten mit dem Ziel einer Räumung der Wohnung abhalten konnte, wenn er die Miete in Zukunft pünktlich zahlt.

13 Die auf dieser Grundlage vorgenommene tatrichterliche Würdigung, dass die nach der Kündigungserklärung vom 16. August 2008 erneut verspätet geleisteten Mietzahlungen für die Monate Juli bis Oktober 2009 den Klägern die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar machten und die Kläger berechtigten, das Mietverhältnis - ohne nochmalige Abmahnung - mit Schreiben vom 16. Dezember 2009 fristlos zu kündigen, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

14 3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Ball Dr. Freilesen Dr. Schneider

Dr. Fetzer Dr. Bünger

Hinweis:

Das Revisionsverfahren ist durch Zurückweisungsbeschluss erledigt worden.

Vorinstanzen:
AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, Entscheidung vom 14.04.2010 - 4 C 352/08 -
LG Berlin, Entscheidung vom 29.11.2010 - 67 S 259/10 -