BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 39/15

Verkündet am:
13. April 2016
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BGB § 573 Abs. 2 Nr. 1, § 280 Abs. 1 Satz 2

a) Zur Frage, ob die Nichtzahlung einer auf die Verletzung mietvertraglicher Pflichten zurückgehende titulierte Schadensersatzforderung des Vermieters eine die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses berechtigende schuldhafte Pflichtverletzung des Mieters darstellt.

b) Im Rahmen der nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB erforderlichen Prüfung, ob die Verletzung mietvertraglicher Pflichten auf einem Verschulden des Mieters beruht, trägt - wie aus § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB entnommen werden kann - dieser die Darlegungs- und Beweislast für sein fehlendes Verschulden.

c) Ist der Mieter wegen einer erheblichen und schuldhaften Verletzung seiner vertraglichen (Neben-)Pflicht zur Obhut der Mietsache rechtskräftig zur Leistung von Schadensersatz verurteilt worden, kann in dem beharrlichen Leugnen der Pflichtverletzung jedenfalls dann ein berechtigter Grund zur ordentlichen Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB liegen, wenn Umstände festgestellt werden können, die die Besorgnis des Vermieters begründen, der Mieter setze seine Obhutspflichtverletzung auch nach der rechtskräftigen Verurteilung fort.

BGH, Urteil vom 13. April 2016 - VIII ZR 39/15 - LG Berlin
AG Berlin-Pankow/Weißensee

ECLI:DE:BGH:2016:130416UVIIIZR39.15.0

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. April 2016 durch die Richterin Dr. Fetzer als Vorsitzende, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Kosziol

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der Zivilkammer 63 des Landgerichts Berlin vom 3. Februar 2015 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Klägers entschieden worden ist.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte schloss am 22. April 2008 mit der inzwischen verstorbenen Vermieterin einen Mietvertrag über eine Wohnung in Berlin. Der Kläger ist Testamentsvollstrecker.

2 Im Jahr 2010 zeigte der Beklagte der von der Vermieterin beauftragten Hausverwaltung ein teilweises Aufwölben des in der Wohnung verlegten Laminatbodens, eine Schimmelbildung innerhalb der Fensterrahmen und an Silikonfugen, Wänden und Decken sowie weitere kleinere Mängel an. Der Beklagte, der die feuchtigkeitsbedingten Schäden am Fußboden, an den Fensterrahmen

und an den Wänden auf bauseitige Mängel zurückführte, minderte von Dezember 2010 bis Juli 2011 die von ihm geschuldete Bruttomiete um 25 %. Die Vermieterin vertrat die auf ein von ihr eingeholtes Privatgutachten gestützte Auffassung, für die feuchtigkeitsbedingten Schäden, die ihr der Beklagte zu spät angezeigt habe, sei allein dieser verantwortlich, da er falsch gelüftet und geheizt habe. Mit im Jahr 2011 vor dem Amtsgericht Pankow/Weißensee erhobener Klage nahm die Vermieterin den Beklagten auf Ersatz der Kosten für die Schadensbeseitigung (1.965,88 €) und des Privatgutachtens (1.602,39 €) sowie Zahlung rückständiger Miete in Anspruch.

3 Das Amtsgericht Pankow/Weißensee verurteilte den Beklagten mit Urteil vom 3. Januar 2013 unter anderem zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 2.805,45 € nebst Zinsen. Dabei hat es, gestützt auf das Gutachten eines gerichtlich bestellten Sachverständigen, die Ursache für die feuchtigkeitsbedingten Schäden in der Mietwohnung - mit Ausnahme bestimmter Schadensbereiche - in einer massiven Störung des Raumklimas gesehen, die auf ein falsches Lüftungs- und Heizverhalten des Beklagten zurückzuführen sei. Dieses Urteil ist vom Beklagten nicht angegriffen und infolgedessen rechtskräftig geworden.

4 Ab dem Monat Oktober 2012 erhielt der Beklagte vom Jobcenter Pankow Arbeitslosengeld II und Kosten für Unterkunft und Heizung in Höhe von knapp 800 € monatlich. Am 13. August 2013 gab der Beklagte zur Niederschrift der zuständigen Gerichtsvollzieherin die Vermögensauskunft nach § 802c ZPO ab. Der Vollstreckungsversuch des Klägers war deshalb erfolglos.

5 Mit Schreiben vom 2. Dezember 2013 kündigte der Kläger das Mietverhältnis mit dem Beklagten fristlos, hilfsweise ordentlich. Zur Begründung führte der Kläger unter anderem aus, dass der Beklagte die aus dem rechtskräftigen

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

Urteil des Amtsgerichts Pankow/Weißensee vom 3. Januar 2013 resultierende Verpflichtung auf Zahlung von Schadensersatz nicht erfüllt habe. Darüber hinaus führte der Kläger aus, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Beklagten auch deshalb unzumutbar sei, weil der Beklagte seine durch das Urteil vom 3. Januar 2013 festgestellte Verantwortlichkeit für die in der Wohnung zu verzeichnende Schimmelbildung trotz der eingetretenen Rechtskraft nach wie vor in Abrede stelle, was sich an den wiederholten Mängelanzeigen wegen des nämlichen Sachverhalts und darauf gestützter Mietminderungen zeige. Er lüfte und heize nach wie vor die Mietwohnung nicht ausreichend und vernachlässige dadurch schuldhaft seine Mieterpflichten. Wörtlich heißt es in dem Kündigungsschreiben:

> "Angesichts Ihrer nachhaltigen Zahlungsunwilligkeit und Ihres beharrlichen Verweises auf angeblich vermieterseits zu verantwortender Mängel Ihrer Wohnung, obwohl diesbezüglich Ihre Verantwortlichkeit bereits gerichtlich festgestellt wurde, haben Sie entscheidend dazu beigetragen, dass das Mietverhältnis zwischen Ihnen und unserer Mandantin empfindlich gestört ist.
>
> Darüber hinaus ist zu verzeichnen, dass Sie Ihr pflichtwidriges Verhalten, nämlich die von Ihnen angemietete Wohnung ausreichend zu lüften und zu beheizen, trotz eindeutiger Feststellungen im Urteil des AG Pankow/Weißensee vom 03.01.2013 nicht abstellen, so dass durch diese schuldhafte Vernachlässigung Ihrer mieterseitigen Sorgfaltspflichten die Schimmelbildung erneut begünstigt wird. Dadurch ist aber eine Verwahrlosung, jedenfalls aber eine erhebliche Gefährdung der Wohnung und ihrer Bestandteile (wie Fenster, Wände, etc.) zu befürchten."

6 Mit der vorliegenden Klage nimmt der Kläger den Beklagten auf Zahlung rückständiger Miete in Höhe von 262,89 € nebst Zinsen und Räumung der Wohnung in Anspruch. Die Räumungsklage hat er zuletzt nur noch auf die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses gestützt. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht das

amtsgerichtliche Urteil teilweise abgeändert und den Räumungsanspruch, unter Zurückweisung der Berufung im Übrigen, abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt der Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

7 Die Revision hat Erfolg.

I.

8 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

9 Der Beklagte sei nicht gemäß § 546 Abs. 1 BGB zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verpflichtet, weil die Kündigung vom 3. Dezember 2013 das Mietverhältnis nicht beendet habe.

10 Zwar stelle die Nichtzahlung der titulierten Forderung eine Verletzung mietvertraglicher Pflichten dar. Jedoch erfordere eine auf eine vertragliche Pflichtverletzung gestützte ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ein Verschulden des Mieters, das im Streitfall nicht festgestellt werden könne. Die vom Amtsgericht im unstreitigen Tatbestand festgestellte Abgabe der eidesstattlichen Versicherung durch den Beklagten belege, dass diesem kein Geld zur Tilgung der titulierten Forderung zur Verfügung stehe.

11 Die wirtschaftlichen Interessen des Klägers seien durch den weiteren Verbleib des Beklagten in der Mietwohnung nicht maßgeblich beeinträchtigt. Die Vollstreckung der Forderung sei unter den gegebenen wirtschaftlichen Ver-

hältnissen des Beklagten unabhängig von dessen Verbleib in der Wohnung nicht Erfolg versprechend. Weitere Nachteile des Klägers seien nicht ersichtlich, da die laufenden Mieten gezahlt würden.

II.

12 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann dem Kläger, der den Prozess gemäß § 2212 BGB als Partei kraft Amtes führt, eine Berechtigung zum Ausspruch der ordentlichen Kündigung (§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB) vom 2. Dezember 2013 und ein darauf gestützter Räumungsanspruch (§ 546 Abs. 1 BGB) nicht abgesprochen werden.

13 Das Berufungsgericht hat unter Verstoß gegen § 286 ZPO den in dem Kündigungsschreiben des Klägers vom 2. Dezember 2013 auf mehrere Aspekte gestützten Kündigungsgrund nicht ausgeschöpft und damit das rechtliche Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) des Klägers in entscheidungserheblicher Weise verletzt. So hat es bei seiner Würdigung nur die Nichtzahlung der titulierten Schadensersatzforderung in den Blick genommen und dabei übersehen, dass der Kläger weitere, damit eng zusammenhängende verhaltensbedingte Umstände benannt hat, die in der erforderlichen Gesamtbetrachtung die ordentliche Kündigung des Klägers nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB - die zunächst ebenfalls mit Schreiben vom 2. Dezember 2013 erklärte fristlose Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB hat der Kläger bereits in erster Instanz zurückgenommen - begründet erscheinen lassen können.

14 1. Nach der Bestimmung des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB besteht ein berechtigtes Interesse an einer fristgemäßen Beendigung des Mietverhältnisses, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Sie setzt damit die Verletzung einer aus dem Mietverhältnis resultierenden

Haupt- oder Nebenpflicht voraus (Senatsurteil vom 14. Oktober 2010 - VIII ZR 267/09, NJW 2010, 3020 Rn. 17 mwN).

15 Da die vom Amtsgericht Pankow/Weißensee mit rechtskräftigem Urteil vom 3. Januar 2013 titulierte Schadensersatzforderung auf eine Verletzung der dem Beklagten als Mieter obliegenden Pflicht zur Obhut der Mietsache (vgl. hierzu grundlegend Senatsurteil vom 4. April 1977 - VIII ZR 143/75, BGHZ 68, 281, 285 unter II 2 b bb mwN; vgl. auch Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 12. Aufl., § 535 BGB Rn. 275 ff.; Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., Rn. VI 258 ff., 267 ff.; Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2014, § 535 Rn. 93 ff.; jeweils mwN) zurückzuführen ist, hat das Berufungsgericht in der Nichtzahlung der titulierten Forderung zu Recht eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Beklagten im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB angenommen, die eine ordentliche Kündigung begründen kann.

16 2. Es kann offen bleiben, ob es - wie es das Berufungsgericht annimmt - hinsichtlich der Nichtzahlung der titulierten Schadensersatzforderung allein deshalb an einem Verschulden (im Sinne des § 276 Abs. 1 Satz 1 BGB) des Beklagten fehlt, weil dieser am 13. August 2013 in der Folge eines erfolglosen Vollstreckungsversuchs des Klägers die Vermögensauskunft nach § 802c Abs. 1 ZPO abgegeben hat und ihm danach keine finanziellen Mittel zur Tilgung der Forderung zur Verfügung standen.

17 a) Das Berufungsgericht hat im Ausgangspunkt zutreffend erkannt, dass den Mieter - der bei einer auf § 543 Abs. 3 BGB gestützten fristlosen Kündigung wegen Verzugs mit der Mietzahlung für seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einzustehen hat und sich deswegen nicht mit Erfolg auf § 286 Abs. 4 BGB berufen kann - im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB eine unverschuldete Zahlungsunfähigkeit entlastet (Senatsurteile vom 16. Februar 2005

- VIII ZR 6/04, NZM 2005, 334 unter II 2 d cc; vom 28. November 2007 - VIII ZR 145/07, NJW 2008, 508 Rn. 18). Ob allerdings dieses mangelnde Verschulden, für das - wie § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB entnommen werden kann (KG, DWW 2001, 379; Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2014, § 573 Rn. 45; Palandt/ Weidenkaff, BGB, 75. Aufl., § 573 Rn. 22; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 12. Aufl., § 573 BGB Rn. 41) - der Mieter darlegungs- und beweispflichtig ist, im Streitfall allein mit dem Hinweis auf die am 13. August 2013 abgegebene Vermögensauskunft festgestellt werden kann, bedarf hier keiner Entscheidung.

18 Zwar sprechen weitere objektive Umstände für eine im Zeitpunkt der Kündigungserklärung (2. Dezember 2013) vorliegende wirtschaftliche Leistungsunfähigkeit des Beklagten. So bezog dieser ausweislich von mit der Vermögensauskunft vorgelegten Leistungsbescheiden bereits seit Oktober 2012 bis über den Kündigungszeitpunkt hinaus Leistungen des Jobcenters (Arbeitslosengeld II und Kosten für Unterkunft und Heizung) in Höhe von knapp 800 € im Monat. Dass der Beklagte bei der Vermögensauskunft unzutreffende Angaben gemacht hätte, ist nicht ersichtlich und wird von der Revision auch nicht geltend gemacht. Soweit diese auf das Vorbringen des Beklagten im Schriftsatz vom 15. Mai 2014 verweist, wonach er "von der Bedienung der titulierten Forderung [...] durch externe Kapitalbeschaffungsmaßnahmen begründet Abstand genommen" habe, lässt sich hieraus angesichts der geschilderten objektiven Umstände - entgegen der Ansicht der Revision - nicht ableiten, dass der Beklagte zum Kündigungszeitpunkt über finanzielle Mittel zur Tilgung der titulierten Schuld verfügt hätte, zumal die am 13. August 2013 abgegebene Vermögensauskunft den Gerichtsvollzieher gemäß § 882c Abs. 1 Nr. 2 ZPO verpflichtete, den Beklagten in das Schuldnerverzeichnis einzutragen, was eine Kreditaufnahme praktisch unmöglich gemacht hätte.

b) Die Frage, ob die Nichtzahlung der Schadensersatzforderung für sich genommen den Tatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB erfüllt, bedarf indes in der Revisionsinstanz keiner Vertiefung. Denn das Berufungsgericht hätte sich nicht mit der Erörterung einer in der Nichtzahlung der titulierten Forderung liegenden Pflichtverletzung begnügen dürfen.

19 Die Revision rügt insoweit zu Recht, das Berufungsgericht habe in Verletzung des Anspruchs des Klägers auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) und unter Verstoß gegen § 286 Abs. 1 ZPO nicht sämtliche in dessen Kündigungsschreiben vom 2. Dezember 2013 genannten und in engem Zusammenhang mit der Nichtzahlung der titulierten Forderung stehenden Aspekte in seine Abwägung, ob dem Kläger ein berechtigtes Interesse an der ordentlichen Kündigung nach § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB zustehe, einbezogen und den insoweit in einem Gesamtkontext stehenden Prozessvortrag des Klägers nicht ausgeschöpft.

20 aa) Denn der Kläger hat sich in seinem Kündigungsschreiben vom 2. Dezember 2013 nicht nur auf die Nichtzahlung der titulierten Forderung berufen, sondern erläuternd und ergänzend hierzu angeführt, dass ihm aufgrund des zeitlich nach dem rechtskräftigen Urteil des Amtsgerichts Pankow/Weißensee vom 3. Januar 2013 zu verzeichnenden Verhaltens des Beklagten ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zuzumuten ist. So hat der Kläger in dem Kündigungsschreiben ausgeführt, der Beklagte habe seine - ihm durch den vorangegangenen Prozess vor dem Amtsgericht Pankow/Weißensee bekannte - Verantwortung für in der Wohnung aufgetretene Feuchtigkeitsschäden beharrlich geleugnet, indem er erneute (unberechtigte) Mängelanzeigen vorgenommen und die Miete wiederum (unberechtigt) gemindert habe. Darüber hinaus wird die Kündigung darauf gestützt, dass der Beklagte die pflichtwidrige

und schuldhafte Vernachlässigung seiner Mieterpflichten fortsetze, indem er die Wohnung weiterhin nur unzureichend lüfte und heize.

21 Diese Ausführungen im Kündigungsschreiben hat der Kläger in seinem Prozessvortrag in den Vorinstanzen aufgegriffen und unter Bezugnahme auf einen im Juli 2013 geführten Email-Verkehr mit dem Beklagten sowie unter Vorlage diverser Schreiben des Beklagten aus dem Jahr 2013 dahingehend vertieft, dass der Beklagte die Feststellungen aus dem rechtskräftigen Urteil des Amtsgerichts Pankow/Weißensee vom 3. Januar 2013 zur überwiegend in seinem Verantwortungsbereich liegenden Ursache für die feuchtigkeitsbedingten Schäden in der Wohnung ignoriere und entgegen den Feststellungen aus diesem Urteil im Streitfall erneut die gleichen Minderungsrechte geltend mache.

22 bb) Dieses Vorbringen durfte das Berufungsgericht nicht unbeachtet lassen, weil es entscheidungserheblich ist. Denn mit diesem Sachvortrag, zu dem das Berufungsgericht keine näheren Feststellungen getroffen hat, hat der Kläger erhebliche Vertragsverletzungen des Beklagten behauptet, die die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1 Satz 1, 2 Nr. 1 BGB rechtfertigen würden, sofern sich der Beklagte nicht nach § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB entlasten könnte. Der Kläger hat zum einen ein unverändert gebliebenes mangelhaftes Lüftungs- und Heizungsverhalten des Beklagten und zum anderen dessen in Kenntnis des Urteils des Amtsgerichts Pankow/Weißensee vom 3. Januar 2013 erfolgtes beharrliches Leugnen angeführt, für Feuchtigkeitsschäden verantwortlich zu sein. Mit der Nichtbeachtung dieser Ausführungen hat sich das Berufungsgericht den Blick dafür verstellt, dass erneute Mängelanzeigen und Mietminderungen, die unberechtigt wegen eines Mangels vorgenommen werden, der zumindest überwiegend im eigenen Verantwortungsbereich des Mieters liegt, eine schwerwiegende (und auch schuldhafte) Vertragsverletzung darstellen, wenn dem Mieter dieser Ursachenzusammenhang aufgrund eines gerade geführten

Schadensersatzprozesses über die nämlichen Mängel klar sein muss. Aus einem derartigen Verhalten ergibt sich die für den Vermieter begründete Besorgnis, dass der Mieter weder gewillt ist, seinen vertraglichen Pflichten zur Obhut der Wohnung noch hinsichtlich der vollständigen Mietzahlung nachzukommen.

III.

23 Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die nicht entscheidungsreife Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung 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.

Dr. Fetzer Dr. Hessel Dr. Achilles

Dr. Schneider Kosziol

Vorinstanzen:
AG Berlin-Pankow/Weißensee, Entscheidung vom 19.06.2014 - 102 C 53/14 -
LG Berlin, Entscheidung vom 03.02.2015 - 63 S 230/14 -