

„Doppelte“ Kündigung wegen Störung des Hausfriedens: Bedeutung einer Abmahnung; Haftung für Besucher

BGH, Beschluss vom 25. August 2020 – VIII ZR 59/20¹

Anlass für diese Entscheidung waren die Nichtzulassungsbeschwerde der Mieterin gegen einen Zurückweisungsbeschluss des LG München I sowie der mit dieser Beschwerde verbundene Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung aus dem vorangegangenen Räumungsurteil des AG München. Die Vorinstanzen hatten die - neben einer fristlosen Kündigung hilfsweise erklärte - ordentliche Kündigung wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens als begründet angesehen - also ein fast alltäglicher Fall, den der BGH jedoch als Gelegenheit für die Bestätigung einiger wichtiger Aussagen aus früheren Entscheidungen genutzt hat.

Der Fall:

Die Mieterin wohnte seit 2006 in der in München gelegenen Wohnung. Im Laufe der Zeit kam es immer wieder zu Streitereien mit anderen Bewohnern des Hauses, z.T. mit Bedrohungen und groben Beleidigungen der Mieterin gegenüber den Mitbewohnern. An den Auseinandersetzungen war auch der Lebensgefährte der Mieterin beteiligt, der sich häufig als Besucher in ihrer Wohnung aufhielt. Wegen dieser - zahlreichen - Vorfälle kündigten schließlich die Vermieterinnen das Mietverhältnis fristlos und zugleich hilfsweise ordentlich.

Das Amtsgericht hat der Klage der Vermieterinnen auf Räumung und Herausgabe der Wohnung auf Grund der ordentlichen Kündigung stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung der Mieterin durch Beschluss gem. § 522 Abs. 2 ZPO (als offensichtlich unbegründet) zurückgewiesen. Die Revision hat es nicht zugelassen. Hiergegen hat sich die Mieterin mit der Nichtzulassungsbeschwerde gewandt und zugleich die vorläufige Einstellung der Zwangsvollstreckung gem. § 719 Abs. 2 ZPO beantragt.

Die Entscheidung:

Der BGH hat die Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen und den Einstellungsantrag als unbegründet abgelehnt, weil die Beschwerde keine Aussicht auf Erfolg bietet (§ 719 Abs. 2 ZPO, § 544 Abs. 7 Satz 2 i.V.m. § 522 Abs. 3 ZPO).²

1) *Ordentliche Kündigung und Abmahnung: keine grundsätzliche Bedeutung der Rechtsfrage, geklärt durch Urteil vom 28. November 2007*

Die Frage, welche Bedeutung die vor einer fristlosen Kündigung erklärte *Abmahnung* (§ 543 Abs. 3 BGB) für die zugleich hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung hat, „ist - soweit dies abstrakt möglich ist - dem Grunde nach geklärt und entzieht sich weitgehend einer generali-

¹ NZM 2020, 885 (Stand 13. November 2020)

² Rn. 5 - 7

sierenden Betrachtung“. Unter Bezugnahme auf ein Urteil vom 28. November 2007³ stellt der Senat zunächst klar, dass eine Abmahnung zwar keine Voraussetzung für die Wirksamkeit einer ordentlichen Kündigung wegen einer schuldhaften, nicht unerheblichen Pflichtverletzung des Mieters (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) ist; ihr kann in einem solchen Fall jedoch *insofern Bedeutung zukommen, als erst ihre Missachtung durch den Mieter dessen Pflichtverletzung das erforderliche Gewicht verleiht*, etwa weil vorher nur ein schlichtes Versehen des Mieters vorgelegen hat.⁴

Damit ist diese Rechtsfrage dem Grunde nach entschieden, alles Weitere hängt von den Umständen des konkreten Einzelfalls ab.

2) Nachhaltige Störung des Hausfriedens durch die Mieterin

a) Rechtsfrage geklärt durch Urteil vom 18. Februar 2015

Das Berufungsgericht hat - ersichtlich ohne auf die Frage einer Abmahnung einzugehen - auf Grund einer „Gesamtbetrachtung“ des Verhaltens der Mieterin und ihres häufig anwesenden Lebensgefährten den Hausfrieden als empfindlich gestört angesehen. Dabei hat es sich auf zahlreiche einzelne Vorfälle mit Beleidigungen und Bedrohungen gegenüber Mitmietern gestützt. Dass es zuletzt - nach dem Sommer 2018 - angeblich zu keinen weiteren Vorfällen gekommen ist, wie die Mieterin behauptet, ändert an der vom Berufungsgericht vorgenommenen Gesamtwürdigung der Verhaltensweisen der Mieterin (und ihres Lebensgefährten) nichts, insbesondere ist das rechtliche Gehör der Mieterin dadurch nicht verletzt.⁵

Die weitere Frage, wann ein Verhalten als *nachhaltige Störung des Hausfriedens* zu werten ist, hat der Senat bereits in einem Urteil vom 18. Februar 2015⁶ beantwortet. Sie ist gegeben, wenn eine Mietpartei *die gemäß § 241 Abs. 2 BGB aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgende Pflicht, sich bei der Nutzung der Mietsache so zu verhalten, dass die anderen Mieter nicht mehr als unvermeidlich gestört werden, in schwerwiegender Weise verletzt*.⁷ Auch unter diesem Gesichtspunkt war deshalb die Zulassung der Revision zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 2. Alt: ZPO) nicht geboten.

b) Zurechnung des Verhaltens eines Besuchers (§ 278 BGB) - geklärt durch Urteil vom 9. November 2016

Entgegen der Auffassung der Mieterin war die Revision schließlich auch nicht aus Gründen der Rechtsfortbildung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 1. Alt. ZPO) im Hinblick auf die Frage zuzu-

³ VIII ZR 145/07, WuM 2008, 31; Grundeigentum 2008, 114; NJW 2008, 508; NZM 2008, 121; ZMR 2008, 196

⁴ Rn. 11

⁵ Rn. 14 - 17

⁶ VIII ZR 186/14. NZM 2015, 302; NJW 2015, 1239; Grundeigentum 2015, 509; DWW 2015, 136; WuM 2015, 289; ZMR 2015, 376

⁷ Rn. 19, Urteil vom 18. Februar 2015 aaO, Rn. 13

lassen, wann ein Mieter sich das Verhalten eines Besuchers zurechnen lassen muss.

Wie der Senat in einem Urteil vom 9. November 2016⁸ grundsätzlich entscheiden hat, ist eine *Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB* - Kündigung wegen schuldhafter nicht unerheblicher Verletzung vertraglicher Pflichten - *nicht auf eigenes schuldhaftes Fehlverhalten des Mieters beschränkt*, es muss sich also nicht zwingend um ein persönliches Verhalten des Mieters handeln; er *haftet auch für ein ihm zuzurechnendes Verschulden eines Erfüllungsgehilfen (§ 278 BGB)*. Die entscheidende Frage, wer in diesem Zusammenhang als Erfüllungsgehilfe des Mieters gilt, hat der Senat in der genannten Entscheidung vom November 2016 dahin beantwortet, dass *Besucher, die sich im Einvernehmen mit dem Mieter in der Wohnung aufhalten, im Hinblick auf die Einhaltung des Hausfriedens als seine Erfüllungsgehilfen anzusehen sind*.⁹ An diesem Grundsatz hat sich das Berufungsgericht bei der Bewertung des Verhaltens des Lebensgefährten der Mieterin zutreffend orientiert. Abgesehen davon hat es - selbstverständlich, möchte man sagen - auch das eigene Verhalten der Mieterin zur Begründung der schuldhaften, nicht unerheblichen Pflichtverletzung berücksichtigt.

Ergebnis:

Nach alledem war die Zulassung der Revision unter keinem Gesichtspunkt geboten. Wegen der fehlenden Erfolgsaussicht der Nichtzulassungsbeschwerde war auch der Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung aus dem amtsgerichtlichen Räumungsurteil abzulehnen.

Anmerkungen:

Dieser Beschluss vom 25. August 2020 ist ein gutes Beispiel für die Empfehlung, dass sich in aller Regel auch die Lektüre „kleiner“ BGH-Entscheidungen lohnt - hier zu den Themen

- Bedeutung einer Abmahnung wegen Verletzung mietvertraglicher Pflichten,
- Kündigung wegen Störung des Hausfriedens (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, § 241 Abs. 2 BGB) und
- Haftung des Mieters das Verhalten Dritter (Mitbewohner, Besucher) als Erfüllungsgehilfen bei der Einhaltung mietvertraglicher Pflichten.

Der Beschluss enthält natürlich keine grundlegenden neuen Aussagen; aber er *bestätigt frühere - wichtige - Entscheidungen* und begründet damit die Nichtzulassung der Revision, wie sie bereits das Berufungsgericht ausgesprochen hatte. Lesenswert ist der Beschluss dennoch wegen seiner konzentrierten, klaren und praktikablen Definitionen, hier insbesondere des Begriffs der nachhaltigen Störung des Hausfriedens.

⁸ VIII ZR 73/16, Grundeigentum 2017, 45; NZM 2017, 26; WuM 2017, 23; DWW 2017, 13; NJW-RR 2017, 134; ZMR2017, 154

⁹ Rn. 23; Urteil vom 9. November 2016 aaO, Rn. 17