

Räumungsurteil: Höhere Beschwer (§ 9 ZPO) wegen Kündigungsausschluss? Strafanzeige gegen Vermieter als Kündigungsgrund?

BGH, Beschl. vom 30. September 2020 – VIII ZA 19/20¹

Eine kleine, aber nicht uninteressante Entscheidung hat der VIII. Senat im Zusammenhang mit dem Prozesskostenhilfeantrag eines zur Räumung verurteilten Mieters getroffen. Den Antrag hatte der Mieter für die beabsichtigte Nichtzulassungsbeschwerde gegen das Berufungsurteil des LG Bückeburg gestellt.

Der Fall:

Der Mieter ist in den Vorinstanzen zur Räumung der Wohnung verurteilt worden. Im Mietvertrag vom 7. Februar 2017 war ein Kündigungsausschluss für die Dauer von 24 Monaten vereinbart worden. In seinem PKH-Antrag hatte der Mieter geltend gemacht, im vorliegenden Fall könne die Beschwer durch das Räumungsurteil nicht mit dem Regelwert des dreieinhalbfachen Jahresbetrages der (Netto-) Miete (§§ 8, 9 ZPO) bemessen werden, vielmehr müsse wegen des Kündigungsausschlusses eine höhere Beschwer angesetzt werden.

Die Entscheidung

1) *Bemessung der Beschwer:*

Der Umstand, dass für das Mietverhältnis bereits im Mietvertrag ein Kündigungsausschluss von 24 Monaten vereinbart war, ist kein Grund für eine Erhöhung der Beschwer über den Regelwert des § 9 Satz 1 ZPO hinaus. Der dort genannte dreieinhalbfache Wert des einjährigen Betrages (der Nettomiete) ist stets maßgebend, wenn es sich um ein unbefristetes Mietverhältnis handelt und die streitige Zeit deshalb nicht bestimmt ist.² Der Kündigungsausschluss von 24 Monaten „führt nicht zu einer höheren Beschwer“, wie der Senat kurz und bündig seine Begründung abschließt.³

Im konkreten Fall hatte dies zur Folge, dass der Betrag von 18.480 € (42 x 440 €) die für die Zulässigkeit einer Nichtzulassungsbeschwerde maßgebende Grenze der Beschwer von mehr als 20.000 € (§ 544 Abs. 2 Nr.1 ZPO i.d. ab 1. Januar 2020 geltenden Fassung⁴) nicht erreicht war und die Nichtzulassungsbeschwerde deshalb bereits unzulässig war.

2) *Strafanzeige (des Mieters) als Kündigungs- und Revisionsgrund?*

Ebenso kurz, aber so klar wie möglich und nötig, verneint der Senat einen materiellrechtlichen Grund für die Zulassung der Revision und damit auch die Erfolgsaussicht der beabsichtigten Nichtzulassungsbeschwerde als Voraussetzung für die Bewilligung einer Pro-

¹ WuM 2020, 738 (St. 17. Dezember 2020); Die Entscheidungen der Vorinstanzen (AG und LG Bückeburg) sind nicht veröffentlicht.

² Rn. 1; st. Rspr. des Senats, zuletzt Beschluss v. 17. März 2020 - VIII ZA 3/20, WuM 2020, 300

³ Rn. 2

⁴ Mit dieser neuen Vorschrift ist die „Übergangsregelung“ des § 26 Nr. 8 EGZPO gegenstandslos geworden. eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

zesskostenhilfe: Die im Prozesskostenhilfeantrag genannte *Frage, unter welchen Umständen die Stellung von Strafanzeigen den Vermieter zu einer fristlosen Kündigung berechtigt, lässt sich nicht allgemein beantworten, sondern hängt - offensichtlich - von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab; eine grundsätzliche Bedeutung kommt ihr somit nicht zu.*⁵

Anmerkungen

Der Beschluss vom 30. September 2020 ist ein klassisches Beispiel dafür, dass auch kurze - bisweilen sogar sehr kurze - Entscheidungen brauchbare Hinweise für die mietrechtliche Praxis geben können.

1) *Beschwer der unterlegenen Partei im Räumungsprozess; Bedeutung eines Kündigungsausschlusses*

Die Antwort auf die Frage nach den möglichen Konsequenzen eines Kündigungsausschlusses für die Bemessung der Beschwer des im Räumungsprozess unterlegenen Mieters beantwortet sich im Regelfall an sich von selbst, wenn man die einschlägigen Bestimmungen der §§ 8, 9 ZPO betrachtet. Im hier gegebenen Fall liegt es auf der Hand, dass der Kündigungsausschluss bereits deshalb nicht zu einer Erhöhung der Beschwer führen kann, weil die *vereinbarte 24-Monate-Frist* mit dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses zu laufen beginnt⁶ und deshalb schon nach allgemeinen Regeln nicht zu einer Verlängerung des Zeitraumes für die *Berechnung der Beschwer von 42 Monaten* bei Mietverhältnissen von ungewisser Dauer führen kann. Abgesehen davon gilt auch bei Mietverhältnissen mit einer *unbestimmten Dauer, u.U. also mit einer Dauer von mehr als 42 Monaten* der *Berechnungsmaßstab des § 9 S. 1 ZPO als Höchstgrenze*⁷, was sich u.a. auch aus der Begrenzung des § 9 S. 2 ZPO für die Wertberechnung bei Bezugs- oder Nutzungsrechten von geringerer Dauer ergibt.

Damit ist auch die (hier nicht einschlägige) Frage beantwortet - und *zu verneinen* -, ob etwas anderes zu gelten hätte, wenn der Kündigungsausschluss etwa im Wege einer Individualvereinbarung wirksam für einen längeren Zeitraum als 42 Monate vereinbart worden wäre.⁸

2) *Strafanzeigen (des Mieters) als Grund für eine fristlose Kündigung*

Mit seinem PKH-Antrag hatte der Mieter u.a. als Grund für die Zulassung der Revision geltend gemacht, die Frage, unter welchen Umständen die Stellung von Strafanzeigen den Vermieter zu einer fristlosen Kündigung berechtigt, bedürfe einer höchstrichterlichen Klärung. Das hat der Senat - wie bereits erwähnt - verneint, weil die Antwort *von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls abhängt*. Allgemeingültige, grundsätzliche Aussagen verbieten sich demgemäß von vornherein.

⁵ Rn. 3

⁶ BGH, Urt. vom 2. März 2011 - VIII ZR 163/10, WuM 2011, 294; Grundeigentum 2011, 686; ZMR 2012, 182, Rn. 11 m.w.Nachw.

⁷ z.B. Thomas-Putzo/Hüßtege, ZPO, 39. Aufl., § 9 ZPO, Rn. 6

⁸ BGH, Urt. v. 8. Dezember 2010 - VIII ZR 86/10, WuM 2011, 35; Grundeigentum 2011, 121; NJW 2011, 597; NZM 2011, 150; ZMR 2011, 364, Rn.17 m.w.Nachw.

Soviel lässt sich in diesem Zusammenhang aber zweifellos sagen: Aus der Luft gegriffene oder zumindest sehr *zweifelhafte Strafanzeigen* stellen eine *schwerwiegende Verletzung des Rücksichtnahmegebots* (§ 241 Abs. 2 BGB) dar, dem im Dauerschuldverhältnis der Miete eine besondere Bedeutung zukommt. Anders sieht es dagegen aus bei begründeten Anzeigen oder zumindest bei dem *konkreten Verdacht einer strafbaren Handlung des Vermieters zum Nachteil des Mieters*. In einem solchen Fall dürfte ein wichtiger Grund i.S.d. § 543 Abs. 1 BGB zu verneinen sein.

3) Eine „Fußnote“: Kündigung und Abmahnung

In der Praxis scheint sich mehr und mehr die „doppelte“ Kündigung, also die fristlose kombiniert mit der hilfsweise und vorsorglich erklärten ordentlichen Kündigung, durchzusetzen. In Fällen des Zahlungsverzugs ist dies ja bereits seit langem eine gängige Übung; auf die grundsätzlichen Meinungsverschiedenheiten zwischen dem VIII. Senat des BGH⁹ und dem LG Berlin¹⁰ hinsichtlich der Wirkungen einer Schonfristzahlung soll hier nicht näher eingegangen werden.¹¹

Im vorliegenden Fall hat der Vermieter von dieser Möglichkeit offensichtlich keinen Gebrauch gemacht. In einem kürzlich entschiedenen Verfahren, in dem es um eine solche „doppelte“ Kündigung - wegen Störung des Hausfriedens - ging, hatte der Senat jedoch Anlass, auf die Notwendigkeit bzw. Entbehrlichkeit einer Abmahnung hinzuweisen:¹²

Die Frage, welche Bedeutung die vor einer fristlosen Kündigung erklärte - im Regelfall notwendige - *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 generalisierenden Betrachtung*“.¹³ Unter Bezugnahme auf ein Urteil vom 28. November 2007¹⁴ hat der Senat zunächst klargestellt, 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.¹⁵

⁹ zuletzt Urteil v. 1. Juli 2020 - VIII ZR 323/18, WuM 2020, 499; Grundeigentum 2020, 1044; NJW-RR 2020, 956; NZM 2020, 834; MR 2020, 932

¹⁰ zuletzt Urteil v. 30. März 2020 – 66 S 293/19, Grundeigentum 2020, 604; WuM 2020, 281; ZMR 2020, 504

¹¹ s. dazu die Besprechung des o.g. BGH-Urteils v. 1. Juli 2020 auf der vhw-Homepage

¹² Beschluss v. vom 25. August 2020 – VIII ZR 59/20, NJW-RR 2020, 1275; WuM 2020, 739; Grundeigentum 2020, 1487

¹³ Beschluss v. vom 25. August 2020 aaO, Rn. 10

¹⁴ VIII ZR 145/07, WuM 2008, 31; Grundeigentum 2008, 114; NJW 2008, 508; NZM 2008, 121; ZMR 2008, 196

¹⁵ aaO Rn. 11

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