



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

**VIII ZR 321/14**

vom

6. Oktober 2015

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 6. Oktober 2015 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Büniger

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die Revision als unzulässig zu verwerfen, soweit sie die fristlose Kündigung betrifft, und sie im Übrigen durch einstimmigen Beschluss nach § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

I.

- 1 Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin in Bonn, die sie mit vier minderjährigen Kindern bewohnen. Die Miete beträgt inklusive Nebenkosten 1.015 € monatlich. Die Beklagten sind auf Hilfeleistungen des Jobcenters angewiesen. Mit Schreiben vom 21. Oktober 2013 teilte das Jobcenter der Beklagten zu 1 mit, dass der Leistungsbezug ab 1. November 2013 eingestellt werde, was zunächst auch geschah. Infolgedessen blieben die Beklagten die Mieten für die Monate November und Dezember 2013 teilweise (in Höhe von je 494,94 €) und für die Monate Januar und Februar 2014 zunächst vollständig schuldig. Die Klägerin erklärte wegen des eingetretenen Zahlungsverzugs mit Schreiben vom 29. Januar 2014 die fristlose und hilfsweise die ordentliche Kündigung und wiederholte die Kündigung in der am 19. Februar 2014 eingereichten und den Beklagten am 19. März 2014 zugestellten Klageschrift.
- 2 Das Jobcenter nahm seinen Aufhebungsbescheid rückwirkend zurück und zahlte die Rückstände noch vor der Zustellung der Räumungsklage voll-

ständig an die Klägerin. In der Folgezeit kam es zu keinen weiteren Mietrückständen oder sonstigen Vertragsverletzungen seitens der Beklagten.

- 3 Die Vorinstanzen haben die Räumungsklage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat angenommen, dass die Klägerin angesichts der alsbaldigen Tilgung der Rückstände und des allenfalls geringfügigen Verschuldens der Beklagten mit Rücksicht auf Treu und Glauben aus der ordentlichen Kündigung keine Rechte mehr herleiten könne. Das Berufungsgericht hat die Revision zugelassen, weil es der Auffassung ist, dass durch eine Entscheidung des Revisionsgerichts festgelegt werden sollte, dass eine ordentliche Kündigung nach Begleichung der Mietrückstände innerhalb der Schonfrist unter dem Gesichtspunkt des Rechtsmissbrauchs regelmäßig unwirksam wird, sofern keine sonstigen Vertragsverletzungen des Mieters vorliegen und auch nicht zu erwarten wird, dass es in der Zukunft nochmals zu Zahlungsrückständen kommen werde. Eine derartige allgemeine Festlegung sei erforderlich, weil ein Teil der Vermieter auf der Durchsetzung des Räumungsanspruchs mittels der hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung bestehe und die Behörden vor diesem Hintergrund nicht bereit seien, die Mietrückstände zu begleichen, so dass dem hilfebedürftigen Mieter die Wohnung auch nicht erhalten bleibe.

## II.

- 4 1. Die Revision ist unzulässig, soweit sie sich gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts über die fristlose Kündigung wendet. Denn das Berufungsgericht hat die Revision nur beschränkt zugelassen - nämlich bezüglich der hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung. Dies ergibt sich daraus, dass das Berufungsgericht die Zulassung der Revision mit Erwägungen zu § 242 BGB begründet hat, die nur die ordentliche Kündigung betreffen. Da es sich

dabei um einen abgrenzbaren Streitgegenstand handelt, auf den die Klägerin ihr Rechtsmittel hätte beschränken können, liegt eine entsprechende - wirksame - Beschränkung der Revisionszulassung auf die ordentliche Kündigung durch das Berufungsgericht vor (zur beschränkten Zulassung der Revision vgl. nur Senatsurteil vom 14. April 2010 - VIII ZR 123/09, WM 2010, 1328 Rn. 9 mwN, insoweit in BGHZ 185, 178 nicht abgedruckt).

5            2. Ein Grund für die Zulassung der Revision im Übrigen besteht nicht. Der vom Berufungsgericht hierfür angegebene Grund trägt die Zulassung nicht, denn die Sache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch liegt einer der weiteren in § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO genannten Zulassungsgründe vor.

6            Die Frage, ob dem Vermieter die Berufung auf eine zunächst wirksame ordentliche Kündigung wegen nachträglich eingetretener Umstände mit Rücksicht auf Treu und Glauben verwehrt ist, entzieht sich allgemeiner Betrachtung. Sie ist vielmehr vom Tatrichter aufgrund der ihm obliegenden Würdigung der konkreten Umstände des Einzelfalls vorzunehmen. Die Überlegung des Berufungsgerichts, es sei angesichts des Umstandes, dass die Schonfristregelung nach geltendem Recht nur für die fristlose Kündigung gelte, angebracht, auch für die ordentliche Kündigung konkrete Regeln dazu aufzustellen, unter welchen Voraussetzungen diese nach einer Begleichung der Rückstände unwirksam werde, rechtfertigt keine andere Beurteilung. Die Schaffung einer solchen Regelung ist, wie die Revision zutreffend ausführt, dem Gesetzgeber vorbehalten und kann nicht durch das Revisionsgericht erfolgen.

7            Anders als das Berufungsgericht offenbar meint, können weder der allgemeine Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) noch der von der Rechtsprechung hierzu entwickelte, auf Ausnahmefälle beschränkte Einwand rechtsmissbräuchlichen Verhaltens dazu herangezogen werden, konkrete all-

gemeine Regeln dazu aufzustellen, unter welchen Voraussetzungen eine innerhalb der Schonfrist des § 569 BGB erfolgte Begleichung der Mietrückstände der Durchsetzung eines Räumungsanspruchs entgegensteht. Dies liefe im praktischen Ergebnis darauf hinaus, die vom Berufungsgericht - insoweit zu Recht - als unzulässig erachtete analoge Anwendung der Schonfristregelung auf die ordentliche Kündigung doch herbeizuführen. Vielmehr ist die Würdigung, ob angesichts besonderer Umstände des Einzelfalls der Einwand rechtsmissbräuchlichen Verhaltens der Durchsetzung des Räumungsanspruchs ausnahmsweise entgegensteht, der jeweiligen tatrichterlichen, revisionsrechtlich nur eingeschränkt überprüfbaren Würdigung im konkreten Einzelfall vorbehalten.

8                    3. Die Revision hat, soweit sie zulässig ist, auch keine Aussicht auf Erfolg. Nach den getroffenen Feststellungen ist das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei zu der Beurteilung gelangt, dass hier ein solcher Ausnahmefall vorliegt.

9                    Denn die Beklagten haben sich jedenfalls unmittelbar nach Erhalt der ersten Kündigung um eine Rückführung der Mietrückstände bemüht und erreicht, dass die Rückstände innerhalb eines sehr kurzen Zeitraums und noch vor Zustellung der Räumungsklage vom Jobcenter beglichen wurden. Weiter ist festgestellt, dass es in der Vergangenheit keine Zahlungsrückstände gegeben hat und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass es in der Zukunft noch einmal zu Zahlungsrückständen kommen wird. Ebenso wenig haben die Beklagten danach in der Vergangenheit sonstige mietvertraglichen Pflichten verletzt noch liegen Anhaltspunkte für künftige (Fehl-)Verhaltensweisen der Beklagten vor, die das Vertrauen der Klägerin in eine gedeihliche Fortsetzung des Mietverhältnisses in Frage stellen könnten.

- 10            Selbst wenn man deshalb entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts davon ausgeht, dass bereits die Entstehung der Mietrückstände von gewissen Nachlässigkeiten der Beklagten beeinflusst gewesen sein könnte, hält sich die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass der Klägerin die Durchsetzung des auf die ordentliche Kündigung gestützten Räumungsanspruchs mit Rücksicht auf den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) verwehrt war, angesichts des erfolgreichen Bemühens der Beklagten, die Mietzahlung umgehend wieder aufzunehmen und die entstandenen Mietrückstände bereits vor Zustellung der Räumungsklage vollständig zurückzuführen, nach den gesamten Umständen des Falles im Rahmen zulässiger tatrichterlicher Würdigung.
- 11            Ein Rechtsfehler ist nicht ersichtlich und wird auch von der Revision nicht aufgezeigt. Soweit die Revision geltend macht, das Verschulden der Beklagten, die sich früher und energischer als geschehen gegen die unberechtigte Leistungskürzung hätten wenden müssen, sei nicht als geringfügig zu bewerten, setzt sie lediglich ihre Wertung an die Stelle der tatrichterlichen Würdigung des Berufungsgerichts.

12                    4. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen nach  
Zustellung dieses Beschlusses.

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Achilles

Dr. Schneider

Dr. Bünger

**Hinweis: Das Revisionsverfahren ist durch Zurückweisungsbeschluss  
erledigt worden.**

Vorinstanzen:

AG Siegburg, Entscheidung vom 24.07.2014 - 106 C 7/14 -

LG Bonn, Entscheidung vom 06.11.2014 - 6 S 154/14 -