



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 238/15

vom

20. Juli 2016

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 20. Juli 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Kosziol

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die Revision des Beklagten als unzulässig zu verwerfen, soweit sie die Erledigungsfeststellung hinsichtlich der Mietforderung betrifft, und sie im Übrigen durch einstimmigen Beschluss gemäß § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

I.

- 1 Der Beklagte ist seit vielen Jahren Mieter sowohl der Erd- als auch der Dachgeschosswohnung eines in Düsseldorf gelegenen Dreifamilienhauses der Klägerin. Diese hatte das Grundstück Ende 2009 von ihren Großeltern übertragen erhalten und ist seit Anfang 2010 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Der Beklagte, der in der Folgezeit die monatlichen Mieten von 575,20 € und 587,99 € auf das von der Klägerin angegebene Konto entrichtet hatte, geriet ab Mai 2014 mit den Mietzahlungen in Rückstand. Von Mai bis Juli 2014 leistete er nur noch Teilzahlungen, so dass für diesen Zeitraum ein Rückstand von 2.642,33 € auflief. Nachdem der Beklagte anschließend für die Monate August bis Oktober 2014 keine Mietzahlungen mehr erbracht hatte, kündigte der spätere Prozessbevollmächtigte der Klägerin am 21. Oktober 2014 die Mietverhältnisse über beide Wohnungen unter Hinweis auf den seit Mai 2014 aufgelaufenen Gesamtmietrückstand von 6.131,30 € (3.191,35 € hinsichtlich der Erdge-

schosswohnung und 2.939,95 € hinsichtlich der Dachgeschosswohnung) außerordentlich fristlos, hilfsweise ordentlich zum 31. Juli 2015. Das Kündigungsschreiben war wie folgt eingeleitet:

"[...] in vorbezeichneter Sache zeige ich die Vertretung ihrer Vermieterin, Frau M. H. [...] an; Originalvollmacht ist beigelegt. Die Vollmacht ist mitunterzeichnet von der Mutter meiner Mandantin, Frau Ma. H. , die meine Mandantin in dieser mietrechtlichen Angelegenheit umfassend vertritt, so dass sie hieraus erkennen können, dass ich auch namens und im Auftrag von Frau Ma. H. handle [...]"

2 Die in der bezeichneten Weise unterschriebene Vollmacht, die ihrem Wortlaut nach "insbesondere Kündigungen von Dauerschuldverhältnissen (z.B. Miet- und Pachtvertrag/Arbeitsvertrag)" erfasste, enthielt zur Bezeichnung von Auftraggeber und Angelegenheit folgende Angaben:

"Mandanten: M. H. , W. , vertr. d. Fr. Ma. H.
Vollmacht zur anwaltlichen Vertretung
in Sachen gegen: H. / F.
wegen: Ansprüche aus Wohnraummietvertrag, Kündigung, Räumung"

3 Die auf Räumung und Herausgabe der beiden Wohnungen sowie auf Zahlung namentlich der vorgenannten Mietrückstände gerichtete Klage ist dem Beklagten am 20. November 2014 zugestellt worden. Dieser hat neben den laufenden Mieten die Rückstände für die Dachgeschosswohnung am 26. November 2014 und für die Erdgeschosswohnung am 12. Januar 2015 beglichen, woraufhin die Klägerin ihr Zahlungsbegehren insoweit einseitig für erledigt erklärt hat. Der Beklagte, der auf das Kündigungsschreiben am 31. Oktober 2014 unter anderem mit dem Hinweis reagiert hatte, dass die dabei vorgelegte Vollmacht die ausgesprochenen Kündigungen nicht decke, ist dem Klagebegehren insgesamt entgegengetreten, wobei er das Auflaufen des Mietrückstandes vor allem damit erklärt hat, dass er durch ungerechtfertigte Vollstreckungsmaßnahmen

der Finanzbehörden unverschuldet in eine schwierige Liquiditätssituation geraten sei.

- 4 Die Klage hat in den Vorinstanzen im Wesentlichen Erfolg gehabt. Hiergegen wendet sich der Beklagte mit seiner vom Berufungsgericht zugelassenen Revision.

II.

- 5 1. Die Revision ist unzulässig, soweit sie sich mit ihrem Antrag, ohne ihn allerdings auch zu diesem Punkt zu begründen, zugleich gegen die vom Berufungsgericht erkannte Erledigungsfeststellung hinsichtlich der Mietforderung wendet. Denn das Berufungsgericht hat die Revision nur auf den Räumungs- und Herausgabeanspruch beschränkt zugelassen. Eine solche Beschränkung muss nicht im Tenor des Urteils angeordnet sein, sondern kann sich - wie hier - auch aus den Entscheidungsgründen ergeben, wenn sie sich diesen mit der erforderlichen Eindeutigkeit entnehmen lässt. Das wiederum ist anzunehmen, wenn die Rechtsfrage, zu deren Klärung das Berufungsgericht die Revision zugelassen hat, bei mehreren teilbaren Gegenständen nur für einen von ihnen erheblich ist, weil dann in der Angabe dieses Zulassungsgrundes regelmäßig die eindeutige Beschränkung der Zulassung auf diesen Anspruch zu sehen ist (st. Rspr., z.B. Senatsbeschluss vom 24. Januar 2012 - VIII ZR 206/11, WuM 2012, 163 Rn. 4 mwN).

- 6 So verhält es sich hier. Denn die vom Berufungsgericht zur Begründung der ausgesprochenen Revisionszulassung formulierte Rechtsfrage betrifft lediglich die Wirksamkeit der ausgesprochenen Kündigung und damit die Begründetheit des Räumungs/- und Herausgabebegehrens unter Einschluss des daraus abgeleiteten Anspruchs auf Erstattung der zur Durchsetzung dieses Begehrens vorprozessual angefallenen Rechtsanwaltskosten. Für die daneben ver-

folgten Mietrückstände war die Rechtsfrage dagegen ohne Bedeutung. Da es sich bei den Räumungs- und Herausgabeansprüchen um abgrenzbare Streitgegenstände handelt, auf die der Kläger sein Rechtsmittel hätte beschränken können, liegt eine entsprechende - wirksame - Beschränkung der Revisionszulassung auf die genannten Ansprüche durch das Berufungsgericht vor.

7 2. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht vor. Das Berufungsgericht hat die Revision wegen der von ihm für rechtsgrundsätzlich klärungsbedürftig erachteten Rechtsfrage zugelassen, unter welchen Umständen ein nach der Kündigung erfolgter vollständiger Zahlungsausgleich der Mietrückstände einer wirksamen ordentlichen Kündigung entgegenstehen kann. Die vom Berufungsgericht angestellten Erwägungen tragen jedoch weder den von ihm gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO angenommenen Zulassungsgrund einer grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache noch einen der in § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ZPO weiterhin vorgesehenen Zulassungsgründe.

8 Dass der im Streitfall innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB erfolgte Ausgleich aller fälligen Mieten lediglich zur Unwirksamkeit der auf § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützten außerordentlichen Kündigung geführt hat, während eine auf den zum Kündigungszeitpunkt bestehenden Mietzahlungsverzug zugleich gestützte ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB von der Schonfristregelung unberührt geblieben ist, entspricht der ständigen, keiner weiteren Klärung mehr bedürftigen Rechtsprechung des Senats (zuletzt Senatsurteil vom 1. Juli 2015 - VIII ZR 278/13, NJW 2015, 2650 Rn. 22 mwN).

9 Die danach im Raum stehende Frage, ob ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB vorliegt, erfordert zu ihrer Beantwortung eine umfassende Heranziehung der Umstände des Einzelfalls; dieser Vorgang ist mithin angesichts der Vielgestaltigkeit der dabei zu beachtenden Gesche-

hensabläufe und Zustände Gegenstand einer in erster Linie dem Tatrichter vorbehaltenen Würdigung unter Bewertung und Gewichtung aller für die jeweilige Beurteilung maßgeblichen Gesichtspunkte. Die Beantwortung der genannten Frage ist demgemäß auch nicht einer vom Berufungsgericht - hier mit Blick auf die Bedeutung und Gewichtung eines nachträglichen Zahlungsausgleichs - erhofften Verallgemeinerung und Systematisierung durch das Revisionsgericht zugänglich; dieses kann das - von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls abhängige - Ergebnis der wertenden Betrachtung des Tatrichters vielmehr nur darauf überprüfen, ob die maßgebenden Tatsachen vollständig und fehlerfrei festgestellt und gewürdigt und die allgemein anerkannten Maßstäbe berücksichtigt und richtig angewandt worden sind (Senatsurteile vom 15. April 2015 - VIII ZR 281/13, NJW 2015, 2417 Rn. 19; vom 4. Juni 2014 - VIII ZR 289/13, NJW 2014, 2566 Rn. 12; vom 26. September 2012 - VIII ZR 330/11, NJW 2013, 225 Rn. 12; jeweils mwN).

10 3. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das gilt sowohl für die von ihr erhobene Rüge, die Kündigung sei mangels wirksamer Bevollmächtigung der Mutter der Klägerin zu Recht vom Beklagten zurückgewiesen und deshalb nicht wirksam ausgesprochen worden, als auch für die Rüge, das Berufungsgericht habe bei Würdigung eines berechtigten Kündigungsinteresses der Klägerin die Anforderungen an die Substantiierung des Beklagtenvorbringens zum mangelnden Verschulden am Auftreten seiner Zahlungsschwierigkeiten überspannt, zumindest aber weitere entlastende Gesichtspunkte nur unzureichend berücksichtigt.

11 a) Vergeblich macht die Revision geltend, die vom Berufungsgericht für maßgeblich erachtete Kündigung vom 21. Oktober 2014 sei - genauso wie die im Prozess erklärte weitere Kündigung - angesichts der vom Beklagten am 31. Oktober 2014 auch insoweit ausgesprochenen Beanstandung gemäß § 180

BGB, zumindest aber gemäß § 174 Satz 1 BGB unwirksam, weil als Vollmachtgeber des späteren Prozessbevollmächtigten der Klägerin deren Mutter aufgetreten, gleichzeitig aber die für eine wirksame "Vollmachtskette" vorausgesetzte (Haupt-)Bevollmächtigung der Mutter durch die Klägerin, welche die Vollmacht lediglich "zeugenschaftlich mitunterzeichnet habe", nicht ordnungsgemäß und in der erforderlichen Form nachgewiesen sei. Insoweit kann dahinstehen, ob die erst zehn Tage nach Kündigungszugang in eher "verschwommener" Form ausgesprochene Beanstandung der Kündigung den nach §§ 174, 180 BGB an eine Beanstandung oder Zurückweisung zu stellenden Anforderungen, und zwar auch an die in beiden Fällen gebotene Unverzüglichkeit, genügt (vgl. dazu BAG, NJW 1981, 2374, 2375; NZA 2012, 495 Rn. 31 f.; ferner BGH, Beschluss vom 25. Oktober 2012 - V ZB 5/12, WM 2013, 2331 Rn. 9, 14 f.). Denn die Revision geht unter Außerachtlassung wesentlicher Auslegungsgesichtspunkte unzutreffend davon aus, dass die vom Prozessbevollmächtigten der Klägerin ausgesprochene Kündigung sich nicht unmittelbar auf eine von der Klägerin erteilte Vollmacht stützen kann, sondern sich lediglich als eine von der Mutter der Klägerin (unzureichend) abgeleitete Untervollmacht darstellt.

12 Bei der vom Prozessbevollmächtigten der Klägerin mit der Kündigung im Original vorgelegten Vollmachtsurkunde handelt es sich, wie in § 172 Abs. 1 BGB beschrieben, um eine nach außen kundgegebene Innenvollmacht. Der Umfang einer Vollmacht bestimmt sich nach dem Willen des Vollmachtgebers, und zwar in der Form, in der der Geschäftspartner den Willen namentlich nach dem mit der Vollmacht verfolgten Zweck und dem ihm zugrunde liegenden Rechtsgeschäft nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte erkennen muss (BGH, Urteil vom 18. März 1970 - V ZR 84/67, WM 1970, 557 unter II A). Demgemäß ist bei einer Innenvollmacht grundsätzlich auf das Verständnis des Vertreters als dem Empfänger der Vollmachtserklärung abzustellen (BGH, Urteil vom 9. Juli 1991 - XI ZR 218/90, WM 1991, 1748 unter 2 a;

BeckOK-BGB/Schäfer, Stand: Mai 2016, § 167 Rn. 23 mwN). Das gilt auch bei einer kundgegebenen Innenvollmacht, allerdings mit der Maßgabe, dass Besonderheiten, die aus der Vollmachtsurkunde nicht oder nicht hinreichend hervorgehen, vom Bevollmächtigten bei einem Gebrauchmachen von der Vollmacht zur Vermeidung von Rechtsscheinstatbeständen verdeutlicht werden müssen (vgl. MünchKommBGB/Schubert, 7. Aufl., § 167 Rn. 61, § 171 Rn. 13; BeckOK-BGB/Schäfer, aaO Rn. 24). Das ist im Streitfall geschehen.

13 Der Prozessbevollmächtigte der Klägerin hatte im Kündigungsschreiben unter Bezugnahme auf die gleichzeitig vorgelegte Originalvollmacht eigens klargestellt, dass er - wie sich auch sonst nach dem Inhalt der Vollmachtsurkunde aufgedrängt hat - aufgrund einer konstitutiv erteilten und nicht - wie die Revision meint - nur zeugenschaftlich bekundeten Bevollmächtigung der Klägerin unmittelbar in deren Namen auftreten und seine Vertretungsmacht lediglich nachrangig von der Mutter der Klägerin ableiten wollte. Denn insoweit hatte der das Vollmachtsformular vorbereitende Prozessbevollmächtigte - ersichtlich dem Gebot des sichersten Weges folgend - in der bezeichneten Angelegenheit lediglich zusätzlich mitgeteilt, die Klägerin werde in der streitgegenständlichen Angelegenheit von ihrer Mutter vertreten, so dass die Vollmachtsurkunde insoweit noch eine weitere in sich geschlossene Legitimationskette aufgewiesen hat, die im Streitfall einer Anwendbarkeit sowohl von § 174 Satz 1 BGB als auch von § 180 BGB ebenfalls von vornherein entgegengestanden hat (vgl. auch MünchKommBGB/Schubert, aaO, § 172 Rn. 23).

14 b) Auch gegen das vom Berufungsgericht bejahte Vorliegen eines berechtigten Interesses der Klägerin an der Beendigung der Mietverhältnisse wendet sich die Revision ohne Erfolg. Das Berufungsgericht hat richtig gesehen, dass nach der Rechtsprechung des Senats (Urteil vom 16. Februar 2005 - VIII ZR 6/04, WuM 2005, 250 unter II 2 d cc) eine unverschuldete Zahlungsun-

fähigkeit den Mieter im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB bei einer ordentlichen Kündigung auch entlasten und ihm im Gegensatz zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs die Möglichkeit eröffnen kann, sich auf unvorhersehbare wirtschaftliche Engpässe zu berufen. Insoweit hat das Berufungsgericht aber - anders als die Revision meint - nicht die (Substantiierungs-)Anforderungen an eine vorzunehmende Entlastung verkannt.

15 (1) Dass der Beklagte mit den über mehrere Monate jeweils nahezu in Höhe einer Halbjahresmiete aufgelaufenen Mietrückständen seine Mietzahlungspflichten weit mehr als nur unerheblich verletzt hat, steht - wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei angenommen hat - außer Frage (vgl. Senatsurteil vom 10. Oktober 2012 - VIII ZR 107/12, BGHZ 195, 64 Rn. 19 f.). Ebenso ist das Berufungsgericht zutreffend davon ausgegangen, dass es - in Übereinstimmung mit § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB - Sache des Beklagten war, im Einzelnen darzulegen, dass er diese Pflichtverletzungen aufgrund des Eintritts einer unvorhersehbaren wirtschaftlichen Notlage mangels Verschuldens nicht zu vertreten hatte (Senatsurteil vom 10. Oktober 2012 - VIII ZR 107/12, aaO Rn. 24; MünchKommBGB/Häublein, 6. Aufl., § 573 Rn. 65 mwN). Denn das Berufungsgericht hat ohne Rechtsfehler die nach den Umständen gebotenen Darlegungen des Beklagten vermisst, welche es ihm überhaupt erst ermöglicht hätten, ein fehlendes Verschulden des Beklagten am Eintritt des behaupteten Liquiditätsengpasses mit dem nötigen Grad an Sicherheit festzustellen.

16 Zwar erfordern die vom Mieter zur Führung des Entlastungsbeweises zu erbringenden Darlegungen keine derart lückenlose Darstellung der Umstände, dass jede noch so entfernt liegende Möglichkeit eines Verschuldens ausgeschlossen erscheint. Es genügt vielmehr, dass er darlegt und nachweist, dass ernstlich in Betracht kommende Möglichkeiten eines Verschuldens nicht bestehen, weil er insoweit alle ihm obliegende Sorgfalt beachtet hat (vgl. BGH, Urteil

vom 9. November 2004 - X ZR 119/01, BGHZ 161, 79, 84 f.; BVerwGE 52, 255, 262; jeweils mwN). Dem ist das Vorbringen des Beklagten, wie das Berufungsgericht im Einzelnen und ohne Überspannung der Anforderungen ausgeführt hat, aber nicht gerecht geworden.

17 Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht insbesondere konkrete Angaben zur tatsächlichen Höhe der angeblich weit übersetzten Steuerschätzung und zu der Frage vermisst, warum es nicht zu einer Stundungsvereinbarung mit dem Finanzamt gekommen ist. Gleiches gilt für die näheren Gründe des Zustandekommens dieser Steuerschätzung und die Umstände der Beitreibung der danach festgesetzten Beträge. Auf diese Weise hat das Berufungsgericht - anders als die Revision meint - mit Recht darauf abgestellt, dass sich die zur Führung des Entlastungsbeweises erforderlichen Darlegungen einschließlich der sonstigen Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Schuldners auf sämtliche Umstände beziehen müssen, die für einen behaupteten Ausschluss der Leistungsfähigkeit von Bedeutung sein können.

18 (2) Soweit die Revision darüber hinaus meint, insbesondere die nachträgliche Rückführung der Mietrückstände hätte dem Berufungsgericht Veranlassung geben müssen, die bis dahin bestehenden Pflichtverletzungen in "einem milderem Licht" zu sehen und das Vorliegen eines berechtigten Kündigungsinteresses der Klägerin zu verneinen, hat das Berufungsgericht auch diesen Umstand, welcher der Sache nach den auf § 242 BGB beruhenden Einwand rechtmisbräuchlichen Verhaltens betrifft, eingehend gewürdigt, jedoch keine Veranlassung gesehen, den Fortbestand des bis dahin gegebenen Kündigungsgrundes zu verneinen oder das Vorgehen der Klägerin als rechtmisbräuchlich einzustufen. Das lässt ebenfalls keinen Rechtsfehler erkennen.

19 4. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab
Zustellung dieses Beschlusses.

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Achilles

Dr. Schneider

Kosziol

Hinweis:

Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:

AG Düsseldorf, Entscheidung vom 03.03.2015 - 34 C 14723/14 -

LG Düsseldorf, Entscheidung vom 02.10.2015 - 5 S 26/15 -