



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

VIII ZR 150/17

vom

15. Mai 2018

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 15. Mai 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterinnen Dr. Hessel und Dr. Fetzner sowie die Richter Dr. Bünge und Kosziol

beschlossen:

Der Senat beabsichtigt, die Revision der Kläger als unzulässig zu verwerfen, soweit sie die Kündigung vom 15. September 2016 betrifft, und sie im Übrigen durch einstimmigen Beschluss nach § 552a ZPO zurückzuweisen.

Gründe:

I.

- 1 Die Kläger begehren die Räumung und Herausgabe einer von der Beklagten angemieteten Wohnung in einem Vierfamilienhaus in F.
- 2 Ursprünglich war die Beklagte selbst Eigentümerin des Anwesens und die Kläger waren Mieter. Mit notariellem Kaufvertrag vom 30. Juli 2015 verkaufte die Beklagte die Liegenschaft zu einem Kaufpreis von 300.000 € an die Kläger, wobei der Beklagten ein - mit Ausnahme der Zahlung der umlagefähigen Nebenkosten - unentgeltliches dingliches Wohnrecht an der Dachgeschosswohnung für die Dauer von fünf Jahren eingeräumt wurde. Am 12. September 2015 schlossen die Parteien sodann einen Mietvertrag hinsichtlich der streitgegenständlichen Wohnung, in dem sie eine (symbolische) Miete von 1 € sowie

eine Nebenkostenvorauszahlung von 220 € monatlich für die Dauer von fünf Jahren vereinbarten. Gemäß § 4 Satz 2 des Mietvertrags ist das Mietverhältnis während der Befristung nur seitens der Mieterin, also der Beklagten, kündbar. Anschließend hoben die Parteien mit notariellem Vertrag vom 6. Oktober 2015 das dingliche Wohnrecht auf.

3 Die im Jahre 1989 geborene Beklagte behauptet, sie sei bei Abschluss der notariellen Verträge aus gesundheitlichen Gründen vorübergehend geschäftsunfähig gewesen.

4 Nachdem die Beklagte mit den Mietzahlungen für die Monate April bis Juni 2016 in Höhe von insgesamt 663 € in Verzug geraten war, kündigten die Kläger das Mietverhältnis mit Schreiben ihrer Prozessbevollmächtigten vom 6. Juni 2016 aufgrund des Zahlungsverzugs außerordentlich und hilfsweise ordentlich. In der Folgezeit verpflichtete sich die Stadt F. , die fälligen Mietschulden zu übernehmen.

5 Aufgrund eines "Stromdiebstahls" (zwei Tage) kündigten die Kläger das Mietverhältnis mit Schreiben vom 15. September 2016 erneut außerordentlich und hilfsweise ordentlich. Daneben sprachen die Kläger noch weitere Kündigungen des Mietverhältnisses aus.

6 Das Amtsgericht hat der Räumungsklage stattgegeben. Die dagegen gerichtete Berufung der Beklagten hat zur Klageabweisung geführt. Zur Begründung hat das Berufungsgericht - soweit hier noch von Interesse - ausgeführt, die außerordentliche Kündigung vom 6. Juni 2016 sei wegen der Übernahmeerklärung der Mietschulden durch die Stadt F. unwirksam. Die hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung sei gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB mangels erheblicher Pflichtverletzung nicht gerechtfertigt. Zwar habe sich die Beklagte über einen Zeitraum von mehr als zwei aufeinanderfolgenden

Terminen mit Mietzahlungen in Höhe von insgesamt drei Monatsmieten im Rückstand befunden (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB). Es müsse dabei jedoch beachtet werden, dass die zwischen den Parteien vereinbarte Nettomiete ganz offensichtlich lediglich symbolische Bedeutung gehabt habe und keine adäquate Bewertung des Nutzungsinteresses von hier unstrittig 900 € Nettomiete monatlich darstelle. In einem derart atypischen Fall sei es sachgerecht, nicht auf die tatsächlich vereinbarte symbolische Miete, sondern auf den objektiven Mietwert der Wohnung (900 €) abzustellen, zumal davon auszugehen sei, dass ein Vermieter in solchen Fällen regelmäßig eine Kompensation für die reduzierte Miete erhalten habe. Der aufgelaufene Mietrückstand in Höhe von 663 € erreiche noch nicht einmal die Höhe einer objektiven Nettomonatsmiete der Wohnung in Höhe von 900 €.

7 Die am 15. September 2016 ausgesprochene außerordentliche Kündigung wegen "Stromdiebstahls" sei unwirksam. Die Kündigung sei auch nicht als ordentliche wirksam.

8 Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision wenden sich die Kläger ausschließlich gegen die vom Berufungsgericht festgestellte Unwirksamkeit der ordentlichen Kündigung vom 6. Juni 2016 sowie der außerordentlichen und der hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung vom 15. September 2016 und begehren insoweit die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

II.

9 1. Die Revision ist unzulässig, soweit sie sich dagegen richtet, dass das Berufungsgericht die wegen eines "Stromdiebstahls" ausgesprochene fristlose und hilfsweise ordentliche Kündigung vom 15. September 2016 nicht hat durchgreifen lassen. Denn das Berufungsgericht hat die Revision nur beschränkt zu-

gelassen, nämlich nur insoweit, als der Räumungsanspruch auf die ordentliche Kündigung vom 6. Juni 2016 wegen Zahlungsverzugs gestützt war. Eine solche Beschränkung muss nicht im Tenor des Urteils angeordnet sein, sondern kann sich auch aus den Entscheidungsgründen ergeben, wenn sie sich diesen mit der erforderlichen Eindeutigkeit entnehmen lässt. Dies ist anzunehmen, wenn die Grundsatzbedeutung einer 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.; Senatsbeschlüsse vom 20. Juli 2016 - VIII ZR 238/15, WuM 2016, 682 Rn. 5; vom 24. Januar 2012 - VIII ZR 206/11, WuM 2012, 163 Rn. 4 mwN).

10 Dies ist hier der Fall. Das Berufungsgericht hat die Revision zugelassen, "da die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat und die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts, insbesondere hinsichtlich der Anwendbarkeit der gesetzlich typisierten Fälle des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB bei einer vereinbarten symbolischen Mietzahlung" erfordere. Anders als die Revision meint, gibt diese Begründung nicht lediglich die Motivation der Revisionszulassung durch das Berufungsgericht wieder, ohne eine Beschränkung der Revision zu beabsichtigen. Dies ergibt sich auch nicht aus der Verwendung des Begriffs "insbesondere".

11 Denn die vom Berufungsgericht zur Begründung der Revisionszulassung angegebene rechtsgrundsätzliche Bedeutung betrifft ersichtlich nicht die Erwägungen zur Kündigung vom 15. September 2016 wegen eines "Stromdiebstahls", da es sich insoweit um eine Einzelfallentscheidung handelt. Das Berufungsgericht hat durch den mit dem Begriff "insbesondere" eingeleiteten Satzteil seine Erwägungen zur Nichtanwendbarkeit der gesetzlich typisierten Fälle des

§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB im Falle der Vereinbarung einer symbolischen Mietzahlung hervorgehoben. Von diesen Erwägungen ist jedoch ausschließlich die wegen Zahlungsverzugs ausgesprochene ordentliche Kündigung vom 6. Juni 2016 betroffen. Das Gleiche gilt für die Frage der Zulassung zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung. Auch insoweit kann den sich lediglich auf die Umstände eines Einzelfalls beziehenden Erwägungen des Berufungsgerichts zum "Stromdiebstahl" keine über den entschiedenen Einzelfall hinausgehende Bedeutung beigemessen werden.

12 Da es sich bei der Kündigung wegen Zahlungsverzugs vom 6. Juni 2016 um einen abgrenzbaren Streitgegenstand handelt, auf den die Kläger ihr Rechtsmittel wirksam hätten beschränken können, liegt eine entsprechende - wirksame - Beschränkung der Revisionszulassung auf die Kündigung vom 6. Juni 2016 durch das Berufungsgericht vor (vgl. Senatsbeschlüsse vom 20. Juli 2016 - VIII ZR 238/15, aaO Rn. 6; vom 6. Oktober 2015 - VIII ZR 321/14, WuM 2016, 225 Rn. 4).

13 2. Soweit das Berufungsgericht die Revision zugelassen hat, nämlich bezüglich des auf die Kündigung vom 6. Juni 2016 gestützten Räumungsanspruchs, liegt ein Grund für die Zulassung der Revision nicht vor (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO). Abgesehen davon, dass § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB einen gesetzlich typisierten Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund vorgibt, der hier schon deshalb nicht entscheidungserheblich ist, weil das Berufungsgericht die fristlose Kündigung vom 6. Juni 2016 wegen Zahlungsverzugs aufgrund der Übernahmeerklärung der Mietschulden durch die Stadt F. - von der Revision nicht angegriffen - nicht hat durchgreifen lassen, sind sämtliche insoweit maßgeblichen Rechtsfragen geklärt. Ein Revisionszulassungsgrund liegt auch nicht im Übrigen vor (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ZPO). Die Beurteilung, ob der Mieter

seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht nur unerheblich verletzt hat (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) und der Vermieter zu einer ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist, obliegt in erster Linie der tatrichterlichen Würdigung der jeweiligen Einzelfallumstände. Allgemein verbindliche Aussagen lassen sich dazu nicht treffen.

14 3. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsurteil hält rechtlicher Nachprüfung stand.

15 Die Kündigung vom 6. Juni 2016, soweit sie als ordentliche Kündigung erklärt worden ist, kann schon deshalb keinen Bestand haben, weil - wie die Revisionserwiderung zutreffend geltend macht - gemäß § 4 Satz 2 des Mietvertrags, auf den das Berufungsgericht in seinem Urteil Bezug nimmt, die (ordentliche) Kündigung des Mietverhältnisses innerhalb einer Frist von fünf Jahren, die hier noch nicht abgelaufen ist, nur einseitig seitens der Beklagten als Mieterin möglich, für die Kläger als Vermieter jedoch ausgeschlossen ist.

16 Davon abgesehen begegnet die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, dass angesichts des hier vorliegenden atypischen Mietverhältnisses und der Gesamtumstände eine Berechtigung zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses nicht gegeben ist, aus Rechtsgründen keinen Bedenken.

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

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Kosziol

Hinweis:

Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Vorinstanzen:

AG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 09.11.2016 - 33 C 1821/16 (93) -

LG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 01.06.2017 - 2-11 S 326/16 -