



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

VIII ZR 328/19

vom

2. Januar 2020

in dem Rechtsstreit

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 2. Januar 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterin Dr. Fetzner, die Richter Dr. Bünger und Dr. Schmidt sowie die Richterin Wiegand

beschlossen:

Der Antrag der Beklagten, die Zwangsvollstreckung aus dem Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg vom 18. Februar 2019 - 237 C 287/18 - in Verbindung mit dem Zurückweisungsbeschluss des Landgerichts Berlin vom 18. November 2019 einstweilen einzustellen, wird abgelehnt.

#### Gründe:

##### I.

- 1 Die Beklagten, die von der Klägerin eine Fünf-Zimmer-Wohnung in einer Villa in Berlin gemietet haben, sind durch das vorbezeichnete, für vorläufig vollstreckbar erklärte Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg zur Räumung dieser Wohnung verurteilt worden. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten durch Beschluss nach § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen.
- 2 Die Vorinstanzen haben die (fristlose, hilfsweise ordentliche) Kündigung der Klägerin für begründet erachtet, weil die Beklagten - insoweit unstrittig - ihre beiden Hunde trotz mehrerer Abmahnungen weiter unangeleint auf den Gemeinschaftsflächen des Anwesens, zu denen auch ein Kinderspielplatz gehört, hätten herumlaufen lassen. Die Beklagten haben fristgerecht Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt, diese (vorläufig) begründet und im Hinblick auf die

für den 7. Januar 2020 angekündigte zwangsweise Räumung die vorläufige Einstellung der Zwangsvollstreckung gemäß § 719 Abs. 2 ZPO beantragt.

II.

3 Der Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung ist unbegründet.

4 1. Wird gegen ein für vorläufig vollstreckbar erklärtes Urteil Revision eingelegt, so ordnet das Revisionsgericht auf Antrag an, dass die Zwangsvollstreckung einstweilen eingestellt wird, wenn die Vollstreckung dem Schuldner einen nicht zu ersetzenden Nachteil bringen würde und nicht ein überwiegendes Interesse des Gläubigers entgegensteht (§ 719 Abs. 2 ZPO). Bei Einlegung der Nichtzulassungsbeschwerde gegen die Zurückweisung der Berufung nach § 522 Abs. 2 ZPO ist § 719 Abs. 2 ZPO gemäß § 544 Abs. 5 Satz 2 ZPO iVm § 522 Abs. 3 ZPO entsprechend anzuwenden.

5 2. Die Beklagten haben die Voraussetzungen des § 719 Abs. 2 ZPO nicht dargetan. Eine einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung nach dieser Vorschrift setzt - unter anderem - voraus, dass das eingelegte Rechtsmittel Aussicht auf Erfolg hat (BGH, Beschlüsse vom 26. September 2018 - VIII ZR 290/18, NJW-RR 2019, 72 Rn. 9; vom 23. März 2016 - VIII ZR 26/16, WuM 2016, 305 Rn. 5; vom 15. August 2012 - VIII ZR 238/12, WuM 2012, 571 Rn. 6; vom 4. Juni 2008 - XII ZR 55/08, NJW-RR 2008, 1038 Rn. 6; jeweils mwN). Hieran fehlt es.

6 Das von den Beklagten nicht in Abrede gestellte Verhalten - freies Laufenlassen ihrer Hunde auf den Gemeinschaftsflächen (Grünflächen, Kinderspielplatz) des Anwesens entgegen der Hausordnung und ungeachtet mehrerer

Abmahnungen - stellt eine erhebliche Verletzung mietvertraglicher Pflichten dar. Die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, dass einer solchen (beharrlichen) Pflichtverletzung unter den von ihm festgestellten Umständen ein die fristlose Kündigung rechtfertigendes Gewicht zukommt, lässt schon einen einfachen Rechtsfehler nicht erkennen und erst recht nicht einen solchen, der die Zulassung der Revision erforderte.

- 7 Entgegen der Auffassung der Nichtzulassungsbeschwerde kommt der Sache weder eine grundsätzliche Bedeutung zu noch weicht die Entscheidung des Berufungsgerichts von dem Urteil des Senats vom 18. Februar 2015 (VIII ZR 186/14, NJW 2015, 1239 Rn. 26 f.) ab. Aus dieser Entscheidung, die eine behauptete Störung des Hausfriedens durch exzessives Rauchen innerhalb der Mietwohnung betraf, lässt sich nichts für die Auffassung der Beklagten herleiten, dass der hier zu beurteilenden (beharrlichen) vertragswidrigen Nutzung der Gemeinschaftsflächen nur dann das eine Kündigung rechtfertigende Gewicht zukommen könnte, wenn sich Mitmieter hierdurch gestört gefühlt hätten und konkrete Beeinträchtigungen etwa in Form von Verunreinigungen nachgewiesen wären. Unabhängig davon haben sich nach den Feststellungen des Berufungsgerichts mehrere Mitmieter durch das oben genannte Verhalten der Beklagten auch gestört gefühlt, auf deren Beschwerden die Klägerin in der

Folgezeit mit Abmahnungen und nach deren Erfolglosigkeit mit der Kündigung des Mietvertrages gegenüber den Beklagten reagiert hat.

Dr. Milger

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Dr. Schmidt

Wiegand

Vorinstanzen:

AG Berlin-Charlottenburg, Entscheidung vom 18.02.2019 - 237 C 287/18 -

LG Berlin, Entscheidung vom 18.11.2019 - 64 S 78/19 -