



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 211/22

Verkündet am:
29. November 2023
Reiter,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 543 Abs. 1

Im Wohnraummietrecht reicht eine Zerrüttung des Mietverhältnisses im Sinne einer Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage allein, ohne dass festgestellt werden kann, dass diese zumindest auch durch ein pflichtwidriges Verhalten des anderen Vertragsteils verursacht worden ist, grundsätzlich nicht aus, um einer Mietvertragspartei ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 543 Abs. 1 BGB zuzubilligen.

BGH, Urteil vom 29. November 2023 - VIII ZR 211/22 - LG Köln
AG Brühl

ECLI:DE:BGH:2023:291123UVIIIZR211.22.0

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. November 2023 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Bünger, die Richter Kosziol und Dr. Schmidt sowie die Richterinnen Dr. Matussek und Dr. Böhm

für Recht erkannt:

Die Revision der Kläger gegen das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 8. September 2022 wird als unzulässig verworfen, soweit sie sich dagegen wendet, dass das Berufungsgericht die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung der Kläger vom 23. November 2020 für nicht durchgreifend erachtet hat. Im Übrigen wird die Revision der Kläger als unbegründet zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagten sind seit 2011 Mieter einer im ersten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses gelegenen Vierzimmerwohnung der Kläger in H. . Die Kläger bewohnen eine Wohnung im Erdgeschoss des Hauses.
- 2 Seit dem Jahr 2014 kam es zwischen den Parteien zu regelmäßigen Auseinandersetzungen wegen angeblicher beidseitiger Vertragsverletzungen, wie etwa Verstößen gegen die Haus- und Reinigungsordnung, Lärmbelästigungen, fehlerhaftem Befüllen und Abstellen von Mülltonnen sowie Zuparken von Einfahrten.

- 3 In einem auch an eine im Haus lebende Familie türkischer Abstammung gerichteten Schreiben erklärten die Kläger - nach den Feststellungen des Berufungsgerichts inhaltlich unzutreffend -, die Beklagten hätten sich rassistisch über Ausländer geäußert.
- 4 Im Mai 2020 erstatteten die Beklagten eine Strafanzeige gegen die Kläger wegen Verleumdung, in der sie unter anderem angaben, die Kläger hätten behauptet, die Beklagten hätten sich rassistisch über türkischstämmige Mitbürger geäußert. Ferner hätten die Kläger die Mutter des Beklagten zu 2 aufgrund der Anzahl ihrer Kinder als "asozial" bezeichnet. Die Klägerin habe den Beklagten zu 2 zudem mit den Worten "Du Penner" beleidigt und sich im Treppenhaus schreiend über das mangelnde Putzverhalten der Beklagten diesen gegenüber geäußert. Darüber hinaus parke die Klägerin die von den Beklagten angemietete Garage regelmäßig absichtlich zu.
- 5 Wegen dieser Strafanzeige und des "zerrütteten" Mietverhältnisses erklärten die Kläger mit Schreiben vom 23. November 2020 die außerordentliche fristlose, hilfsweise die fristgemäße Kündigung des Mietverhältnisses.
- 6 Die auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gerichtete Klage hat das Amtsgericht abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung der Kläger hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

7 Die Revision hat keinen Erfolg.

I.

8 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für
das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

9 Die Kläger hätten gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Räumung und
Herausgabe der gemieteten Wohnung aus § 546 Abs. 1 BGB.

10 Die Kündigungserklärung habe nicht zur Beendigung des Mietverhältnis-
ses geführt. Die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung aus wichtigem
Grund (§ 543 Abs. 1, § 568 Abs. 1, § 569 Abs. 2 BGB) lägen nicht vor. Die Kün-
digung werde auf Zerrüttung und die von den Beklagten erstattete Strafanzeige
gestützt. Diese Gründe rechtfertigten eine fristlose Kündigung im vorliegenden
Fall nicht.

11 Die Frage, ob eine Zerrüttung des Vertragsverhältnisses für sich genom-
men, ohne dass die Ursache hierfür vollständig aufgeklärt werden könne, einen
wichtigen Grund zur Kündigung im Sinne von § 543 Abs. 1 BGB darstelle, sei in
Rechtsprechung und Literatur umstritten. Das Berufungsgericht schließe sich der
Auffassung an, wonach dies allein nicht genüge. Vielmehr müsse zu der Zerrüt-
tung hinzukommen, dass der Kündigungsgrund aus der Sphäre des Kündigungs-
gegners stamme.

12 Vorliegend sei zwar eine nachhaltige Zerrüttung des Mietverhältnisses
festzustellen. Denn das Verhältnis der Parteien, die in demselben Haus wohnten,
sei seit etlichen Jahren von wechselseitigen Vorwürfen, Schreiben, Abmahnun-
gen, einer Strafanzeige der Beklagten und mindestens einem Mieterhöhungspro-

zess geprägt. Jede Partei schreibe der jeweils anderen die Ursachen für die Zerrüttung zu. Es könne aber nicht festgestellt werden, dass die Ursachen aus der Sphäre der Beklagten stammten.

13 Auch Strafanzeigen des Mieters könnten einen wichtigen Grund zur Kündigung darstellen. Ob die in der Strafanzeige der Beklagten enthaltenen Vorwürfe zuträfen oder nicht, sei - mit Ausnahme des Schreibens der Kläger, wonach die Beklagten sich rassistisch über Ausländer geäußert hätten - unklar, da die Parteien zu dieser Frage nicht vortrügen. Damit könne insofern nicht von einer vorsätzlich oder leichtfertig falschen Strafanzeige ausgegangen werden. Hinsichtlich des als solchen unstreitigen Schreibens der Kläger, wonach die Beklagten sich rassistisch über Ausländer geäußert hätten, habe das Amtsgericht keine Feststellungen getroffen, ob dieses Schreiben und damit auch die Anzeige der Beklagten inhaltlich richtig oder falsch seien. Allerdings sei es tatsächlich so, dass die Beklagten schon in erster Instanz vorgetragen hätten, diese Behauptung der Kläger sei frei erfunden. Die Kläger hätten diesen Vortrag in erster Instanz nicht bestritten. Erstmals in der Berufung werde hierzu näher vorgetragen. Der - bestrittene - neue Vortrag sei deshalb gemäß § 531 ZPO nicht zuzulassen.

14 Zwar könne ein wichtiger Grund auch bei wahren Behauptungen vorliegen, wenn die Anzeige im Wesentlichen denunziatorischen Charakter habe. Hier von sei allerdings vorliegend nicht auszugehen, da der Inhalt der Anzeige das Mietverhältnis betreffe und zumindest teilweise mögliche Straftaten gegen die Beklagten oder deren Angehörige in Rede stünden.

15 Das Amtsgericht habe angenommen, da die Anzeige hinsichtlich der vermeintlichen rassistischen Äußerungen der Beklagten berechtigt gewesen sei, komme es nicht darauf an, ob die weiteren, in der Anzeige enthaltenen Vorwürfe zutreffend gewesen seien. Das sei nach Auffassung des Berufungsgerichts - jedenfalls im Ergebnis - zutreffend.

16 Weitere Gründe, die einen wichtigen Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung darstellen könnten, seien nicht ersichtlich.

II.

17 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung - soweit sie aufgrund des beschränkten Umfangs der Revisionszulassung eröffnet ist - stand.

18 1. Soweit die Revision sich auch dagegen wendet, dass das Berufungsgericht die im Schreiben vom 23. November 2020 erklärte ordentliche Kündigung für nicht durchgreifend erachtet hat, ist das Rechtsmittel bereits - entgegen der Ansicht der Revision - nicht statthaft und damit als unzulässig zu verwerfen (§ 543 Abs. 1, § 552 Abs. 1 ZPO). Denn das Berufungsgericht hat die Zulassung der Revision - in den Entscheidungsgründen - wirksam auf den von den Klägern verfolgten Räumungsanspruch aufgrund der von ihnen in demselben Schreiben erklärten außerordentlichen fristlosen Kündigung beschränkt.

19 a) Eine solche Beschränkung der Revision muss nicht im Tenor des Urteils angeordnet werden, sondern kann sich auch aus dessen Entscheidungsgründen ergeben, wenn sie sich diesen mit der erforderlichen Eindeutigkeit entnehmen lässt. Hat das Berufungsgericht die Revision wegen einer Rechtsfrage zugelassen, die nur für einen eindeutig abgrenzbaren Teil des Streitstoffs von Bedeutung ist, kann die gebotene Auslegung der Entscheidungsgründe ergeben, dass die Zulassung der Revision auf diesen Teil des Streitstoffs beschränkt ist (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 10. November 2021 - VIII ZR 187/20, NJW 2022, 686 Rn. 26, insoweit in BGHZ 232, 1 nicht abgedruckt; vom 6. Juli 2022 - VIII ZR 155/21, juris Rn. 20; vom 10. Mai 2023 - VIII ZR 204/21, juris Rn. 23; Senatsbeschlüsse vom 30. November 2021 - VIII ZR 81/20, juris Rn. 7; vom 14. Juni 2022 - VIII ZR 311/20, juris Rn. 9; vom 6. Dezember 2022 - VIII ZR 401/21, juris Rn. 8; jeweils mwN). So liegt der Fall hier.

- 20 Das Berufungsgericht hat die Zulassung der Revision ausweislich seiner Ausführungen in den Entscheidungsgründen wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache im Hinblick auf die aus seiner Sicht klärungsbedürftige Frage zugelassen, ob allein die nachhaltige Zerrüttung eines Mietverhältnisses, ohne dass die Ursache hierfür vollständig aufgeklärt werden kann, eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund gemäß § 543 Abs. 1 BGB rechtfertigt. Diese Frage stellt sich jedoch nur im Rahmen der von den Klägern erklärten außerordentlichen fristlosen Kündigung und des darauf gestützten Räumungsanspruchs, nicht jedoch hinsichtlich der in demselben Kündigungsschreiben hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung.
- 21 b) Diese Zulassungsbeschränkung ist auch wirksam. Zwar ist eine Beschränkung der Revision auf einzelne Rechtsfragen und Anspruchselemente unwirksam. Das Berufungsgericht hat jedoch anerkanntermaßen die Möglichkeit, die Revision nur hinsichtlich eines tatsächlich und rechtlich selbständigen Teils des Gesamtstreitstoffs zuzulassen, auf den die Partei selbst die Revision beschränken könnte. Dafür ist es erforderlich, dass der von der Zulassungsbeschränkung betroffene Teil des Streitstoffs in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht unabhängig von dem übrigen Prozessstoff beurteilt werden und auch im Fall einer Zurückverweisung kein Widerspruch zu dem unanfechtbaren Teil des Streitstoffs auftreten kann (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 19. September 2018 - VIII ZR 261/17, WuM 2018, 758 Rn. 17; vom 6. Juli 2022 - VIII ZR 155/21, juris Rn. 22; vom 10. Mai 2023 - VIII ZR 204/21, juris Rn. 25).
- 22 Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Bei dem der außerordentlichen fristlosen Kündigung vom 23. November 2020 zugrundeliegenden Streitstoff handelt es sich um einen abgrenzbaren Streitgegenstand, auf den die Kläger ihr Rechtsmittel hätten beschränken können (vgl. Senatsurteil vom 13. Oktober 2021 - VIII ZR 91/20, NJW-RR 2022, 80 Rn. 26; Senatsbeschluss vom 6. Oktober 2015 - VIII ZR 321/14, WuM 2016, 225 Rn. 4).

23 2. Soweit die Revision zulässig ist, ist sie unbegründet. Den Klägern steht gegen die Beklagten ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der von diesen angemieteten Wohnung (§ 546 Abs. 1, § 985 BGB) nicht zu. Das Berufungsgericht hat frei von Rechtsfehlern angenommen, dass die Zerrüttung des Mietverhältnisses und die von den Beklagten gegen die Kläger erstattete Strafanzeige hier die von den Klägern erklärte außerordentliche fristlose Kündigung vom 23. November 2020 nicht rechtfertigen können. Ein wichtiger Kündigungsgrund im Sinne der § 543 Abs. 1 Satz 2, § 569 Abs. 2 BGB ist nach den rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts insofern nicht gegeben.

24 a) Nach der Generalklausel des § 543 Abs. 1 BGB kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos gekündigt werden. Ein solcher Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. § 569 Abs. 2 BGB ergänzt dies dahin, dass auch die nachhaltige Störung des Hausfriedens einen solchen wichtigen Grund darstellen kann. Eine nachhaltige Störung des Hausfriedens setzt voraus, dass eine Mietpartei die gemäß § 241 Abs. 2 BGB aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgende Pflicht, sich bei der Nutzung der Mietsache so zu verhalten, dass die anderen Mieter - und der wie hier im Haus lebende Vermieter (vgl. Siegmund in Blank/Börstinghaus/Siegmund, Miete, 7. Aufl., § 569 BGB Rn. 19 f.; BeckOK-Mietrecht/Theesfeld-Betten, Stand: 1. August 2023, § 569 BGB Rn. 34; MünchKommBGB/Häublein, 9. Aufl., § 569 Rn. 20; Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 15. Aufl., § 569 BGB Rn. 37) - nicht mehr als unvermeidlich gestört werden, in schwerwiegender Weise verletzt (vgl. Senatsurteil vom 18. Februar 2015 - VIII ZR 186/14, NJW 2015, 1239 Rn. 12 f.; Senatsbeschlüsse vom 25. August 2020 - VIII ZR 59/20, NJW-RR

2020, 1275 Rn. 19; vom 22. Juni 2021 - VIII ZR 134/20, NJW-RR 2021, 1093 Rn. 19).

25 Es obliegt in erster Linie dem Tatrichter, unter Bewertung und Gewichtung aller für die jeweilige Beurteilung maßgeblichen Gesichtspunkte darüber zu befinden, ob eine Unzumutbarkeit im Sinne von § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB gegeben ist. Dessen Ergebnis kann vom Revisionsgericht nur daraufhin überprüft werden, ob es auf einer rechtsfehlerfrei gewonnenen Tatsachengrundlage beruht, alle relevanten Gesichtspunkte berücksichtigt worden sind und der Tatrichter den zutreffenden rechtlichen Maßstab angewandt hat (vgl. Senatsurteil vom 9. November 2016 - VIII ZR 73/16, NZM 2017, 26 Rn. 16; Senatsbeschluss vom 8. August 2023 - VIII ZR 234/22, juris Rn. 21; jeweils mwN).

26 b) Einer an diesem Maßstab ausgerichteten Prüfung hält die Beurteilung des Berufungsgerichts, wonach die Fortsetzung des Mietverhältnisses den Klägern nicht unzumutbar ist, stand.

27 aa) Im Wohnraummietrecht reicht eine Zerrüttung des Mietverhältnisses im Sinne einer Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage allein, ohne dass festgestellt werden kann, dass diese zumindest auch durch ein pflichtwidriges Verhalten des anderen Vertragsteils verursacht worden ist, grundsätzlich nicht aus, um einer Mietvertragspartei ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 543 Abs. 1 BGB zuzubilligen. Von diesen Grundsätzen ist auch das Berufungsgericht ausgegangen und hat dementsprechend ohne Rechtsfehler angenommen, dass vorliegend mangels Feststellbarkeit einer konkreten, für die Zerrüttung des streitgegenständlichen Mietverhältnisses ursächlich gewordenen Pflichtverletzung der Beklagten weder eine außerordentliche fristlose Kündigung dieses Mietverhältnisses wegen der Störung des Hausfriedens gemäß § 543 Abs. 1, § 569 Abs. 2 BGB

noch wegen des Vorliegens eines sonstigen wichtigen Grundes im Sinne von § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB gerechtfertigt war.

28 (1) Entgegen einer in der Literatur und der Instanzrechtsprechung teilweise vertretenen Ansicht reicht eine solche Zerrüttung allein regelmäßig nicht aus, um den Mietvertragsparteien - und damit im vorliegenden Fall auch den Klägern - ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Wohnraummietverhältnisses gemäß § 543 Abs. 1 BGB zuzubilligen (so aber OLG Dresden, Urteil vom 23. Juni 2021 - 5 U 2366/20, juris Rn. 42; AG Dortmund, Urteil vom 30. Oktober 2018 - 425 C 4296/17, juris Rn. 51; LG Düsseldorf, Beschluss vom 6. Januar 2016 - 23 S 225/14, BeckRS 2016, 125333 Rn. 5; Lützenkirchen/Lützenkirchen, Mietrecht, 3. Aufl., § 543 BGB Rn. 123; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 14. Aufl., § 543 BGB Rn. 168; siehe auch BeckOGK-BGB/Mehle, Stand: 1. Juli 2023, § 543 Rn. 33 [die allerdings das allgemeine Zerrüttungsprinzip grundsätzlich nicht als Kündigungsgrund ansieht, sondern von Einzelfällen spricht]).

29 (2) Denn diese Ansicht steht bereits in Widerspruch zur Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach ein wichtiger Grund zur Kündigung von Dauer-schuldverhältnissen nach den Vorschriften der § 626 Abs. 1, § 543 Abs. 1, § 314 Abs. 1 BGB im Allgemeinen nur dann gegeben ist, wenn der Grund, auf den die Kündigung gestützt wird, im Risikobereich des anderen Vertragsteils liegt (vgl. BGH, Urteile vom 19. April 2023 - XII ZR 24/22, NJW-RR 2023, 965 Rn. 11 [zur Kündigung eines Fitnessstudiovertrags]; vom 7. März 2013 - III ZR 231/12, BGHZ 196, 285 Rn. 17 [zur Kündigung eines DSL-Vertrags]; vom 10. Dezember 1980 - VIII ZR 186/79, WM 1981, 66 unter II 4 b [zur Kündigung eines Gewerberaum-mietvertrags], siehe auch Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 15. Aufl., § 543 BGB Rn. 13 f.; Spielbauer/Schneider/Ettl, Mietrecht, 2. Aufl., § 543 BGB Rn. 5; Kraemer, WuM 2001, 163, 168).

30 (3) Dementsprechend hat der Bundesgerichtshof für den Bereich des Gewerberaummietrechts bereits entschieden, dass für eine Mietvertragspartei ein Recht zur fristlosen Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB in der hier gegebenen Fallgruppe der Zerrüttung nur bestehen kann, wenn infolge des (pflichtwidrigen) Verhaltens des anderen Vertragsteils die Durchführung des Vertrags wegen der Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage derart gefährdet ist, dass dem Kündigenden unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses auch bei Anlegung eines strengen Maßstabs nicht mehr zugemutet werden kann (vgl. BGH, Urteile vom 15. September 2010 - XII ZR 188/08, NJW-RR 2011, 89 Rn. 11 mwN; vom 23. Januar 2002 - XII ZR 5/00, NJW-RR 2002, 946 unter 2 b; vom 21. Dezember 1977 - VIII ZR 119/76, WM 1978, 271 unter I 2 c aa; vom 10. Juli 1968 - VIII ZR 120/66, BGHZ 50, 312, 315; siehe auch Siegmund in Blank/Börstinghaus/Siegmund, *Miete*, 7. Aufl., § 543 BGB Rn. 9; Staudinger/V. Emmerich, *BGB*, Neubearb. 2021, § 543 Rn. 5 f.). Es darf demnach grundsätzlich nicht allein darauf abgestellt werden, ob das Vertrauensverhältnis zwischen den Mietvertragsparteien zerstört worden ist (vgl. Senatsurteil vom 10. Juli 1968 - VIII ZR 120/66, aaO; siehe auch OLG Brandenburg, Urteil vom 22. August 2012 - 3 U 67/11, juris Rn. 52 [zur Kündigung eines Pachtvertrags]; Grüneberg/Weidenkaff, *BGB*, 82. Aufl., § 543 Rn. 35; Meyer-Abich, *NZM* 2017, 97, 102; Kraemer, *WuM* 2001, 163, 168 [keine Einführung eines Zerrüttungsprinzips durch die Regelung des § 543 Abs. 1 BGB]).

31 Diese Grundsätze gelten in gleicher Weise für den Bereich des Wohnraummietrechts.

32 (4) Gemessen an diesen Maßstäben ist die Beurteilung des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden, dass allein in der hier unstreitig gegebenen Zerrüttung ein wichtiger Grund im Sinne von § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht gesehen

werden kann. Ein hierauf bezogenes pflichtwidriges Verhalten der Beklagten, das zu dieser Zerrüttung zumindest beigetragen hat, lag nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht vor.

33 Entgegen der Ansicht der Revision kann auch der Vorschrift des § 573a Abs. 1 BGB nicht entnommen werden, dass bei einem Dauerkonflikt - unabhängig von dessen Ursachen - der Mieter fristlos gekündigt werden kann. Denn diese Vorschrift regelt lediglich die ordentliche Kündigung des Vermieters bei einem von ihm selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen. Zur außerordentlichen fristlosen Kündigung bei einem Mehrfamilienhaus - wie hier - verhält sie sich dagegen nicht.

34 bb) Eine Verletzung mietvertraglicher Pflichten, welche die außerordentliche fristlose Kündigung des streitgegenständlichen Mietverhältnisses rechtfertigen könnte, ist hier auch nicht in der Erstattung der gegen die Kläger gerichteten Strafanzeige durch die Beklagten zu sehen. Das Berufungsgericht ist frei von Rechtsfehlern davon ausgegangen, dass der von den Beklagten in dieser Strafanzeige gegen die Kläger erhobene zentrale Vorwurf, diese hätten den Beklagten fälschlicherweise rassistische Äußerungen über Ausländer unterstellt, der Wahrheit entsprochen hat, und deshalb eine Verletzung mietvertraglicher Pflichten insofern nicht vorliegt. Allein die weiteren von den Beklagten in der Strafanzeige erhobenen Vorwürfe rechtfertigen - wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei angenommen hat - unter den hier gegebenen Umständen eine außerordentliche fristlose Kündigung nicht.

35 (1) Ob die Erstattung einer Strafanzeige einen schwerwiegenden Verstoß gegen die mietvertraglichen Pflichten darstellt, der eine fristlose (oder hilfsweise eine ordentliche) Kündigung rechtfertigt, ist unter Berücksichtigung und Abwägung aller Umstände des konkreten Einzelfalls zu beurteilen. Eine grundlos falsche Strafanzeige gegen den Vertragspartner kann hierbei einen zur Kündigung

berechtigenden Umstand darstellen, ebenso wissentlich unwahre oder leichtfertig falsche Angaben im Rahmen einer Strafanzeige. Bei der einzelfallbezogenen Gesamtabwägung ist auch zu berücksichtigen, ob der Anzeigerstatter zur Wahrnehmung berechtigter eigener Interessen oder staatsbürgerlicher Rechte und Pflichten gehandelt hat (vgl. zum Beurteilungsmaßstab sowie zur einzelfallbezogenen Würdigung: Senatsurteil vom 21. Dezember 1960 - VIII ZR 50/60, BeckRS 1960, 31188878 unter II 3 d; Senatsbeschluss vom 8. August 2023 - VIII ZR 234/22, juris Rn. 25 mwN; BVerfG, NZM 2002, 61; BVerfG, Beschluss vom 15. Dezember 2008 - 1 BvR 1404/04, juris Rn. 17 f.).

36 (2) Gemessen hieran ist die von dem Berufungsgericht vorgenommene Einzelfallwürdigung, soweit sie revisionsrechtlicher Überprüfung unterliegt, nicht zu beanstanden.

37 (a) Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei angenommen, dass die Behauptung der Kläger, die Beklagten hätten sich rassistisch über Ausländer geäußert, nicht der Wahrheit entsprochen hat, und deshalb die von den Beklagten erstattete Strafanzeige insofern zutreffend ist. Soweit die Revision rügt, das Berufungsgericht habe erstinstanzliches Vorbringen der Kläger zu der von den Beklagten behaupteten Unwahrheit dieser Äußerungen in offenkundig rechtsfehlerhafter Anwendung von § 138 Abs. 3 ZPO gehörswidrig übergangen, hat der Senat dies geprüft, jedoch nicht für durchgreifend erachtet. Dies gilt auch bezüglich der von der Revision erhobenen Verfahrensrüge, das Berufungsgericht habe die Präklusionsvorschrift des § 531 ZPO fehlerhaft angewendet und hierdurch das rechtliche Gehör der Kläger verletzt. Von einer näheren Begründung wird abgesehen (§ 564 Satz 1 ZPO).

38 (b) Frei von Rechtsfehlern ist zudem die Beurteilung des Berufungsgerichts, wonach ein wichtiger Grund zur Kündigung auch nicht ausnahmsweise in

diesem der Wahrheit entsprechenden Vorwurf wegen eines etwaigen denunziatorischen Charakters der Strafanzeige gesehen werden kann. Denn im vorliegenden Fall haben die Beklagten die Kläger wegen des - nach den Feststellungen des Berufungsgerichts begründeten - Verdachts einer Straftat zu ihrem Nachteil angezeigt und damit in Wahrnehmung eigener berechtigter Interessen (vgl. § 193 StGB) gehandelt.

39 (c) Den weiteren, von den Beklagten in der Strafanzeige gegen die Kläger erhobenen Vorwürfen ist bereits - unabhängig von ihrem Wahrheitsgehalt - im Rahmen der gemäß § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB vorzunehmenden Abwägung der beiderseitigen Interessen der Mietvertragsparteien unter den hier gegebenen Umständen kein derartiges Gewicht beizumessen, dass den Klägern eine Fortsetzung des streitgegenständlichen Mietverhältnisses nicht zumutbar wäre. Diese Beurteilung kann der Senat selbst vornehmen, weil die hierfür notwendigen Feststellungen getroffen und weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind (vgl. Senatsurteil vom 26. Oktober 2022 - VIII ZR 390/21, NJW-RR 2023, 14 Rn. 41). Nach den insoweit nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts ist das Verhältnis der Parteien zueinander bereits seit Jahren von wechselseitigen Anschuldigungen geprägt, ohne dass die Ursachen für die hieraus resultierende Zerrüttung des Mietverhältnisses konkret den Beklagten zugerechnet werden konnten. Durch die wahrheitswidrige Behauptung, die Beklagten hätten sich rassistisch über Ausländer geäußert, haben die Kläger nunmehr selbst in nicht unerheblichem Maße gegen ihre mietvertraglichen Pflichten verstoßen und Anlass für die Erstattung der Strafanzeige durch die Beklagten gegeben. Angesichts dieser Umstände kommt den weiteren von den Beklagten in dieser Strafanzeige erhobenen Vorwürfen auch im Hinblick auf die eingetretene Zerrüttung des

Mietverhältnisses keine derartige Bedeutung zu, dass diese - ihre Unwahrheit und die Kenntnis der Beklagten hiervon unterstellt - eine außerordentliche fristlose Kündigung seitens der Kläger rechtfertigten.

Dr. Bünger

Kosziol

Dr. Schmidt

Dr. Matussek

Dr. Böhm

Vorinstanzen:

AG Brühl, Entscheidung vom 26.10.2021 - 24 C 46/21 -

LG Köln, Entscheidung vom 08.09.2022 - 1 S 22/22 -