



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

XII ZR 23/15

vom

30. September 2015

in dem Rechtsstreit

Der XII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 30. September 2015 durch den Vorsitzenden Richter Dose, die Richterin Weber-Monecke und die Richter Dr. Klinkhammer, Dr. Nedden-Boeger und Guhling

beschlossen:

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten wird die Revision gegen den Beschluss des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 5. Februar 2015 zugelassen.

Auf die Revision der Beklagten wird das vorgenannte Urteil aufgehoben. Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Oberlandesgericht zurückverwiesen.

Beschwerdewert: 48.000 €

Gründe:

I.

- 1 Die Parteien sind durch ein Mietverhältnis über eine Gaststätte nebst Wirtewohnung miteinander verbunden. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2013 kündigte die Klägerin als Vermieterin das gesamte Mietverhältnis fristlos, weil die Beklagte die Wirtewohnung vertragswidrig nutze. Denn sie betreibe dort eine gewerbliche Küche zur Unterstützung der Gaststätte, nutze die Badewanne zur Lagerung von Kartoffeln, und die beiden Wohnräume der insgesamt 45 qm großen Wirtewohnung seien mit Schlafstätten für wenigstens sechs Per-

sonen überbelegt. Am 31. Januar 2014 bot die Beklagte der Klägerin die Rückgabe der Wirtewohnung geräumt und besenrein an, sofern bei der Neuvermietung auf die gaststättenbedingte Lärmbelästigung hingewiesen werde. Mit Schreiben vom 11. Februar 2014 wiederholte die Klägerin ihre Kündigung.

2 Das Landgericht hat das Schreiben vom 19. Dezember 2013 als Abmahnung gewertet und der Klage auf Grundlage der Kündigung vom 11. Februar 2014 stattgegeben. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten durch einstimmigen Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen. Hiergegen wendet sich die Beklagte mit der Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision.

II.

3 Die Nichtzulassungsbeschwerde ist begründet. Die zugelassene Revision führt gemäß § 544 Abs. 7 ZPO zur Aufhebung des angegriffenen Beschlusses und zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

4 1. Die Nichtzulassungsbeschwerde rügt mit Recht, dass das Oberlandesgericht den Anspruch der Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) dadurch verletzt hat, dass es bei der Beurteilung der Frage, ob der vertragswidrige Gebrauch zum Zeitpunkt der am 11. Februar 2014 ausgesprochenen Kündigung noch bestand, entscheidungserheblichen Vortrag der Beklagten und dafür angetretenen Zeugenbeweis in rechtsfehlerhafter Weise nicht berücksichtigt hat.

5 In den Entscheidungsgründen hat das Oberlandesgericht ausgeführt, die Beklagte habe auf die mit Schreiben vom 19. Dezember 2013 erklärte Abmahnung weder die Nutzung der Wohnung in der benannten Weise unterlassen

noch eine Überprüfung ihrer Annahme der Rechtmäßigkeit der Nutzung zugesagt oder in anderer Weise erkennbar eine Änderung der gerügten Umstände angekündigt. Sie habe dies bereits nicht vorgetragen. Hierfür sei sie aber darlegungs- und beweispflichtig.

6 Mit diesen Ausführungen in den Gründen hat sich das Oberlandesgericht in Widerspruch zu seinen tatbestandlichen Feststellungen gesetzt, wonach die Beklagte vorgetragen habe, zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung vom 11. Februar 2014 hätten die abgemahnten Zustände nicht mehr bestanden; die Wohnung habe bereits leer gestanden. Indem das Oberlandesgericht diese Darstellung der Beklagten und den zugehörigen Beweisantritt, die es nicht nach § 531 Abs. 2 Nr. 3 ZPO zurückgewiesen hat, bei der rechtlichen Beurteilung übergangen hat, hat es - unabhängig von der bestehenden Darlegungs- und Beweislast - gegen Art. 103 Abs. 1 GG verstoßen.

7 2. Der angefochtene Beschluss beruht auf der dargestellten Verletzung des rechtlichen Gehörs, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Oberlandesgericht unter Berücksichtigung des Vorbringens und Beweisantritts in der

Berufungsbegründung zu einer anderen Würdigung gelangt wäre. Der angefochtene Beschluss ist daher aufzuheben und der Rechtsstreit zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 544 Abs. 7 ZPO).

Dose

Weber-Monecke

Klinkhammer

Nedden-Boeger

Guhling

Vorinstanzen:

LG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 15.09.2014 - 2-21 O 47/14 -

OLG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 05.02.2015 - 2 U 184/14 -