



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 307/21

Verkündet am:
5. Oktober 2022
Reiter,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

GG Art. 20 Abs. 3; BGB § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1, § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1, § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3

- a) Ein innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB erfolgter Ausgleich des Mietrückstands beziehungsweise eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle hat lediglich Folgen für die auf § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise auf § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB gestützte ordentliche Kündigung (Bestätigung von Senatsurteil vom 13. Oktober 2021 - VIII ZR 91/20, NZM 2022, 49 Rn. 29 ff. mwN).
- b) Diese (beschränkte) Wirkung des Nachholrechts des Mieters entspricht dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers, so dass der an Gesetz und Recht gebundene Richter (Art. 20 Abs. 3 GG) diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen darf, die so im Gesetzgebungsverfahren (bisher) nicht erreichbar war (im Anschluss an BVerfGE 69, 315, 372; 82, 6, 12 f.; Bestätigung von Senatsurteil vom 13. Oktober 2021 - VIII ZR 91/20, NZM 2022, 49 Rn. 87).

BGH, Urteil vom 5. Oktober 2022 - VIII ZR 307/21 - LG Berlin
AG Lichtenberg

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Oktober 2022 durch den Richter Dr. Büniger als Vorsitzenden, die Richterin Dr. Liebert, den Richter Dr. Schmidt sowie die Richterinnen Wiegand und Dr. Matussek

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Berlin - Zivilkammer 66 - vom 20. August 2021 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an eine andere Kammer des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Beklagte mietete mit Vertrag vom 19. März 1984 von der Rechtsvorgängerin der Klägerin eine (damalige) Dienstwohnung der N. (N.) in Berlin. Die monatliche Nettomiete betrug bis Juni 2013 307,20 € und wurde im Wege eines Vergleichs zwischen den Mietvertragsparteien um 55 € ab dem Monat nach Anbringung eines Balkons an der Wohnung erhöht.
- 2 Der Beklagte zahlte ab dem Monat März 2012 lediglich eine um 20 % (61,44 €) geminderte Miete, da er der Ansicht war, infolge einer Verschattung der Wohnung nach einem Balkonanbau sowie wegen eines entfallenen Spielplatzes

sei die Miete um jeweils 10 % gemindert. Die im Rahmen des vorgenannten Vergleichs vereinbarte Mieterhöhung entrichtete er nach dem Anbau des Balkons an seiner Wohnung ab August 2013 nicht.

3 Im Jahr 2017 erhob die Klägerin, die aufgrund ihres Eigentumserwerbs im Jahr 2014 in das Mietverhältnis eingetreten ist, Klage auf Zahlung der Mietrückstände. Diese hatte in erster Instanz (im Wesentlichen) Erfolg. Der Beklagte zahlte jedoch (auch) hiernach weiterhin eine geminderte Miete. Auf die damalige Berufung des Beklagten hin wurde das vorgenannte Urteil teilweise abgeändert, da er aufgrund des weggefallenen Spielplatzes in der Zeit von April bis Oktober des jeweiligen Jahres nur eine monatlich um 28,81 € geminderte Miete zu zahlen habe.

4 Wegen des bis dahin aufgelaufenen Mietrückstands erklärte die Klägerin mit Schreiben vom 26. April 2018 die fristlose, hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Nach Zustellung der vorliegenden auf Räumung und Herausgabe gerichteten Klage - mit welcher die Klägerin erneut eine fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung wegen des Zahlungsverzugs erklärte - hat der Beklagte die rückständige Miete durch eine in Höhe von 5.421,15 € erfolgte (teilweise) Freigabe eines zuvor hinterlegten Betrags sowie durch eine am 25. Februar 2019 vorgenommene Zahlung (1.387,57 €) beglichen.

5 Das Amtsgericht hat der Räumungsklage aufgrund der hilfsweise ausgesprochenen ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses vom 26. April 2018 stattgegeben. Auf die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Räumungsklage abgewiesen.

6 Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Klägerin insoweit die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

7 Die Revision hat Erfolg.

I.

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

9 Der Klägerin stehe ein Räumungs- und Herausgabeanspruch aus § 546
Abs. 1, § 985 BGB nicht zu. Das Mietverhältnis sei durch die streitgegenständlichen
Kündigungen nicht beendet worden.

10 Näherer Ausführungen zur formalen Wirksamkeit der Kündigungen be-
dürfte es nicht, da diese nach Maßgabe von § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam
geworden seien. Alle Wirkungen der Kündigungen seien mit der Schonfristzah-
lung des Beklagten vom 25. Februar 2019 geheilt worden.

11 Die Kammer verkenne nicht, dass der Bundesgerichtshof seit seiner Ent-
scheidung vom 16. Februar 2005 (VIII ZR 6/04) an der gegenteiligen Auffassung
festhalte, wonach eine Erstreckung der Wirkung der Vorschrift des § 569 Abs. 3
Nr. 2 BGB über die Schonfristzahlung auf eine ordentliche Kündigung nicht mög-
lich sei. Die Kammer teile diese Einschätzung jedoch nach erneuter eingehender
Überprüfung nicht. Bei Anwendung der allgemeinen Auslegungsgrundsätze er-
weise sich stattdessen (auch) für die ordentliche Kündigung die unmittelbare An-
wendung des in § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB enthaltenen Normbefehls als gerecht-
fertigt. Die Kammer habe sich mit der seit 2005 veröffentlichten Rechtsprechung
des Bundesgerichtshofs zu den Wirkungen einer Schonfristzahlung bereits sehr

ausführlich in ihrer Entscheidung vom 30. März 2020 (66 S 293/19, WuM 2020, 281) auseinandergesetzt. Die umfassende Wirkung eines nach den Maßstäben von § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Ausgleichs von Zahlungsrückständen auf alle Kündigungen, die mit dem später ausgeglichenen Zahlungsrückstand begründet worden seien, ergebe sich unverändert aus den in der vorgenannten Entscheidung dargelegten Überlegungen zur Auslegung und zu den Grundsätzen der Rechtsanwendung.

II.

12 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein auf die im Schreiben vom 26. April 2018 und in der Klageschrift vom 23. November 2018 hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigungen gestützter Anspruch der Klägerin gegen den Beklagten auf Räumung und Herausgabe der von diesem angemieteten Wohnung nach § 546 Abs. 1, § 985 BGB nicht verneint werden. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sind diese auf die ausgebliebenen Mietzahlungen des Beklagten gestützten Kündigungen nicht infolge der Schonfristzahlung (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB) unwirksam geworden. Eine solche Zahlung hat (lediglich) Folgen für die fristlose Kündigung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB); eine auf den zum Kündigungszeitpunkt bestehenden Mietrückstand zugleich gestützte ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB - deren Voraussetzungen im Übrigen (vgl. hierzu Senatsurteil vom 10. Oktober 2012 - VIII ZR 107/12, BGHZ 195, 64 Rn. 18 ff.) zugunsten der Klägerin im Revisionsverfahren mangels entsprechender Feststellungen des Berufungsgerichts zu unterstellen sind - bleibt von der Schonfristzahlung unberührt. Die ent-

sprechende Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB ist hierauf nicht unmittelbar - und (wovon wohl auch das Berufungsgericht ausgeht) auch nicht analog - anwendbar.

13 1. Die seitens des Berufungsgerichts zur Begründung seiner gegenteiligen Ansicht herangezogenen Gesichtspunkte sind identisch mit denjenigen in dessen Urteil vom 30. März 2020 (LG Berlin [Zivilkammer 66], WuM 2020, 281). Dieses hat der Senat mit Urteil vom 13. Oktober 2021 (VIII ZR 91/20, NZM 2022, 49 Rn. 29 ff. mwN) - nach Erlass des Berufungsurteils - aufgehoben, so dass im vorliegenden Fall zur näheren Begründung auf diese Ausführungen umfassend Bezug genommen wird.

14 Dem dortigen (vgl. Senatsurteil vom 13. Oktober 2021 - VIII ZR 91/20, aaO Rn. 82) sowie dem hiesigen Verfahren liegen jeweils Fallgestaltungen zu Grunde, in denen der Mieter nicht aufgrund einer Zahlungsunfähigkeit, sondern unter Berufung auf Mängel der Mietsache die Miete nicht in der geschuldeten Höhe entrichtet hat, so dass insbesondere die Voraussetzungen für ein (rechtzeitiges) Einschreiten der Sozialbehörden nicht vorliegen (vgl. zur diesbezüglichen Pflicht auch im Falle einer Schonfristzahlung LSG NRW, Beschluss vom 13. Januar 2021 - L 7 AS 1874/20 B ER, juris Rn. 18).

15 2. Das Berufungsgericht hat in einer - nach Erlass des vorgenannten Senatsurteils verkündeten - Entscheidung (LG Berlin, Urteil vom 1. Juli 2022 - 66 S 200/21, juris) weiterhin an seiner gegenteiligen Ansicht zur Wirkung einer Schonfristzahlung festgehalten. Die darin enthaltenen, im Wesentlichen wiederholenden Ausführungen des Berufungsgerichts geben dem Senat keinen Anlass zu einer anderen Beurteilung.

16 a) Lediglich soweit sich das Berufungsgericht (LG Berlin, Urteil vom 1. Juli 2022 - 66 S 200/21, aaO Rn. 57 ff.) mit der historischen Beurteilung des

Normverständnisses des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB, insbesondere mit der jüngeren Gesetzgebungsgeschichte befasst (vgl. hierzu im Einzelnen Senatsurteil vom 13. Oktober 2021 - VIII ZR 91/20, NZM 2022, 49 Rn. 84 ff.), sieht der Senat Anlass zu ergänzenden Ausführungen. Das Berufungsgericht weist diesbezüglich zwar im rechtlichen Ausgangspunkt noch zutreffend darauf hin, dass anerkanntermaßen ein Schweigen des Gesetzgebers zur bisherigen Rechtsprechung der Zivilgerichte nicht ohne Weiteres als ausreichender objektiver Anhaltspunkt für einen Bestätigungswillen angesehen werden kann (vgl. BVerfGE 78, 20, 25; BVerfG, NJW 1998, 3557, 3558; siehe auch BGH, Beschluss vom 15. Juli 2016 - GSSt 1/16, BGHSt 61, 221 Rn. 48 [zu § 252 StPO]).

17 Das Berufungsgericht verkennt jedoch, dass der Senat zur Beurteilung des Willens des Gesetzgebers nicht auf dessen bloßes Schweigen im Rahmen jüngerer Gesetzgebungsvorhaben abgestellt hat. Denn der Gesetzgeber hat die derzeitige Normanwendungspraxis des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB nach der langjährigen und ständigen Senatsrechtsprechung, welcher die weit überwiegende Zahl der Instanzgerichte (vgl. etwa KG, Urteil vom 24. Juli 2008 - 8 U 26/08, juris Rn. 19; LG Berlin, Urteil vom 27. März 2019 - 65 S 223/18, juris Rn. 27 ff.; LG Kassel, WuM 2018, 435, 436; LG Berlin, Urteil vom 23. März 2010 - 63 S 432/09, juris Rn. 5) sowie die ganz herrschende Meinung in der Literatur folgt (vgl. etwa Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2021, § 573 Rn. 51; Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2021, § 569 Rn. 80; BeckOGK-BGB/Geib, Stand: 1. Juli 2022, § 573 Rn. 47; BeckOGK-BGB/Mehle, Stand: 1. April 2022, § 543 Rn. 231; BeckOK-BGB/Wiederhold, Stand: 1. August 2022, § 543 Rn. 46; BeckOK-BGB/Wöstmann, Stand: 1. August 2022, § 569 Rn. 18; BeckOK-BGB/Hannappel, Stand: 1. August 2022, § 573 Rn. 29; BeckOK-Mietrecht/Siegmund, Stand: 1. August 2022, § 573 BGB Rn. 23; Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 15. Aufl., § 569 BGB Rn. 74, 93; Blank/Börstinghaus in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Aufl., § 573 BGB Rn. 37; Grüneberg/

Weidenkaff, BGB, 81. Aufl., § 569 Rn. 16; aA Blank/Börstinghaus in Blank/Börstinghaus, Miete, 6. Aufl., § 569 Rn. 75; MünchKommBGB/Häublein, 8. Aufl., § 573 Rn. 70 ff. [jeweils für eine analoge Anwendung von § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB]), nicht lediglich (passiv) unbeanstandet gelassen.

18 Er hat vielmehr Gesetzesvorhaben, welche der Norm einen weitergehenden Anwendungsbereich geben und zu einer Erstreckung der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung führen sollten, nicht weiter verfolgt (vgl. Senatsurteil vom 13. Oktober 2021 - VIII ZR 91/20, aaO Rn. 85 f.) sowie mehrfach Gesetzesanträge mit diesem Inhalt ausdrücklich abgelehnt (vgl. hierzu Senatsurteil vom 13. Oktober 2021 - VIII ZR 91/20, aaO Rn. 86; vgl. auch BT-Plenarprotokoll 19/236, S. 30739, zur Ablehnung des Gesetzentwurfs BT-Drucks. 19/20589). Diese Umstände sprechen im Ergebnis eindeutig dafür, dass der Gesetzgeber das aufgezeigte Normverständnis als weiterhin geltende Rechtspraxis ansieht (vgl. auch den Koalitionsvertrag der derzeitigen Bundesregierung [Seite 92], wonach zur Beseitigung der Ursachen drohender Wohnungslosigkeit die Regierung "insbesondere dort wo Schonfristzahlungen dem Weiterführen des Mietverhältnisses entgegenstehen, evaluieren und entgegensteuern" will) und - ungeachtet etwaiger Gründe hierfür (vgl. dazu LG Berlin, Urteil vom 1. Juli 2022 - 66 S 200/21, aaO Rn. 65) - an diesem Rechtszustand (jedenfalls derzeit) noch keine Änderungen vornehmen möchte.

19 b) Dieses Verhalten des Gesetzgebers in der jüngeren Vergangenheit entspricht dessen durchgehend gleichbleibendem historischen Verständnis zu einem lediglich eingeschränkten Anwendungsbereich der Regelung zur Schonfristzahlung (vgl. hierzu im Einzelnen Senatsurteil vom 13. Oktober 2021 - VIII ZR 91/20, aaO Rn. 64 ff.), so dass die Rechtsprechung an diese - mehrfach zum Ausdruck gebrachte - gesetzgeberische Entscheidung gebunden ist (Art. 20 Abs. 3 GG; vgl. Senatsurteil vom 13. Oktober 2021 - VIII ZR 91/20, aaO Rn. 87;

so auch Blank/Börstinghaus in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Aufl., § 573 Rn. 37; Artz, Wortprotokoll der 118. Sitzung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz am 9. Dezember 2020, Protokoll-Nr. 19/118, S. 9).

III.

20 Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die nicht entscheidungsreife Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Dabei macht der Senat von der Möglichkeit des § 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch.

21 Im Hinblick auf die seitens des Berufungsgerichts in der mündlichen Verhandlung erteilten Hinweise zu künftigen "umfangreiche(n) Prüfungen und mögliche(n) Beweisaufnahmen zu den Voraussetzungen von § 574 BGB" weist der Senat vorsorglich darauf hin, dass die fristgerechte Schonfristzahlung nichts daran ändert, dass nach § 574 Abs. 1 Satz 2 BGB ein Fortsetzungsanspruch bei Vorliegen eines zur fristlosen Kündigung berechtigenden Zahlungsverzugs nicht besteht (vgl. Senatsurteil vom 1. Juli 2020 - VIII ZR 323/18, NJW-RR 2020, 956 Rn. 28 ff.).

22 Das Berufungsgericht wird sich im weiteren Verfahren - falls es das Mietverhältnis nicht bereits aufgrund der wegen Zahlungsverzugs ausgesprochenen ordentlichen Kündigungen als beendet ansehen sollte - auch mit der im Schriftsatz vom 25. September 2019 weiter ausgesprochenen fristlosen, hilfsweise ordentlich erklärten Kündigung der Klägerin zu befassen haben, welche diese nicht auf einen Zahlungsverzug, sondern auf einen "zumindest versuchten Prozessbetrug" (vgl. hierzu Senatsbeschluss vom 12. Oktober 2021 - VIII ZR 91/20,

NJW-RR 2022, 86 Rn. 40 mwN) des Beklagten gestützt und zu der das Berufungsgericht - worauf die Revision zutreffend verweist - bisher noch keine Feststellungen getroffen hat.

Dr. Bünger

Dr. Liebert

Dr. Schmidt

Wiegand

Dr. Matussek

Vorinstanzen:

AG Lichtenberg, Entscheidung vom 26.02.2020 - 5 C 156/18 -

LG Berlin, Entscheidung vom 20.08.2021 - 66 S 98/20 -