

BGH: Keine Anwendbarkeit des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB auf eine ordentliche Kündigung

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

1. 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, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise auf § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB gestützte ordentliche Kündigung.

2. 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. (Leitsätze des Gerichts)

BGH, Urteil vom 05.10.2022 - VIII ZR 307/21 (LG Berlin), BeckRS 2022, 31738

Anmerkung von Nikolay Pramataroff und Franziska Bordt

Sachverhalt

Der Vermieter kündigte das Wohnraummietverhältnis mit dem Mieter wegen Zahlungsverzug fristlos, hilfsweise ordentlich und erhob daraufhin Räumungsklage, in der er erneut eine fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung wegen des Zahlungsverzugs erklärte. Der Beklagte gab innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB einen bereits hinterlegten Betrag frei, sodass die rückständige Miete teilweise beglichen wurde.

Das Amtsgericht hat der Räumungsklage aufgrund der hilfsweise ausgesprochenen ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses vom 26.04.2018 stattgegeben. Auf die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Räumungsklage mit der Begründung abgewiesen, § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB sei jedenfalls analog auf ordentliche Kündigungen anwendbar.

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

Entscheidung

Die Revision hat Erfolg.

Ein auf die im Schreiben vom 26.04.2018 und in der Klageschrift vom 23.11.2018 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 könne nicht verneint werden. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts seien diese auf die ausgebliebenen Mietzahlungen des Beklagten gestützten Kündigungen nicht infolge der Schonfristzahlung unwirksam geworden. Eine solche Zahlung habe (lediglich) Folgen für die fristlose Kündigung; eine auf den zum Kündigungszeitpunkt bestehenden Mietrückstand zugleich gestützte ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB bleibe von der Schonfristzahlung unberührt. Die entsprechende Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB sei hierauf nicht unmittelbar und auch nicht analog anwendbar.

Die seitens des Berufungsgerichts zur Begründung seiner gegenteiligen Ansicht herangezogenen Gesichtspunkte seien identisch mit denjenigen in dessen Urteil vom 30.03.2020. Dieses habe der

Senat mit Urteil vom 13.10.2021 - nach Erlass des Berufungsurteils - aufgehoben, so dass im vorliegenden Fall zur näheren Begründung auf diese Ausführungen umfassend Bezug genommen werde.

Dem dortigen sowie dem hiesigen Verfahren würden jeweils Fallgestaltungen zu Grunde liegen, in denen der Mieter nicht aufgrund einer Zahlungsunfähigkeit, sondern unter Berufung auf Mängel der Mietsache die Miete nicht in der geschuldeten Höhe entrichtet habe, so dass insbesondere die Voraussetzungen für ein (rechtzeitiges) Einschreiten der Sozialbehörden nicht vorliegen würden.

Das Berufungsgericht habe in einer - nach Erlass des vorgenannten Senatsurteils verkündeten - Entscheidung weiterhin an seiner gegenteiligen Ansicht zur Wirkung einer Schonfristzahlung festgehalten. Die darin enthaltenen, im Wesentlichen wiederholenden Ausführungen des Berufungsgerichts würden dem Senat keinen Anlass zu einer anderen Beurteilung geben.

Lediglich soweit sich das Berufungsgericht mit der historischen Beurteilung des Normverständnisses des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB, insbesondere mit der jüngeren Gesetzgebungsgeschichte befasse, sehe der Senat Anlass zu ergänzenden Ausführungen. Das Berufungsgericht weise 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 könne.

Das Berufungsgericht verkenne jedoch, dass der Senat zur Beurteilung des Willens des Gesetzgebers nicht auf dessen bloßes Schweigen im Rahmen jüngerer Gesetzgebungsvorhaben abgestellt habe. Denn der Gesetzgeber habe 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 folge, nicht lediglich (passiv) unbeanstandet gelassen.

Er habe vielmehr Gesetzesvorhaben, welche der Norm einen weitergehenden Anwendungsbereich geben und zu einer Erstreckung der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung führen sollten, nicht weiterverfolgt sowie mehrfach Gesetzesanträge mit diesem Inhalt ausdrücklich abgelehnt. Diese Umstände sprächen im Ergebnis eindeutig dafür, dass der Gesetzgeber das aufgezeigte Normverständnis als weiterhin geltende Rechtspraxis ansehe und an diesem Rechtszustand noch keine Änderungen vornehmen möchte.

Dieses Verhalten des Gesetzgebers in der jüngeren Vergangenheit entspreche dessen durchgehend gleichbleibendem historischen Verständnis zu einem lediglich eingeschränkten Anwendungsbereich der Regelung zur Schonfristzahlung, so dass die Rechtsprechung an diese - mehrfach zum Ausdruck gebrachte - gesetzgeberische Entscheidung gebunden sei.

Praxishinweis

Der Entscheidung des BGH, mit der er seine ständige Rechtsprechung seit dem Jahr 2005 bestätigt, ist uneingeschränkt zuzustimmen. Eine innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB erfolgte Zahlung zum Ausgleich des Mietrückstands hat lediglich Folgen für die auf § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise auf § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB gestützte ordentliche Kündigung. Die Vorschriften über die Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB sind weder direkt noch analog auf eine ordentliche Kündigung anzuwenden (BGH, Urteil vom 13.10.2021 - VIII ZR 91/20, NZM 2022, 49; BGH, Urteil vom 16.02.2005 - VIII ZR 6/04, NZM 2005, 334; BGH, Urteil vom 11.01.2006 - VIII ZR 364/04, NJW 2006, 1585). Überzeugend legt der Senat dar, dass sich für eine Anwendung der Vorschriften über die Schonfristzahlung auf eine fristgerechte Kündigung keine tragfähigen Anhaltspunkte ergeben. Denn diese eingeschränkte Anwendbarkeit entspricht dem

eindeutigen Willen des Gesetzgebers. Der an Gesetz und Recht gebundene Richter kann und darf von dieser Entscheidung nicht abweichen (BVerfG, Beschluss vom 14.05.1985 – 1 BvR 233/81, 1 BvR 341/81, BeckRS 1985, 108893).

Die Nichtanwendbarkeit des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auf ordentliche Kündigungen führt auch nicht dazu, dass der Mieter schutzlos ist, denn die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB setzt im Gegensatz zur fristlosen Kündigung ein Verschulden des Mieters voraus. Den Mieter kann folglich eine unverschuldete Zahlungsunfähigkeit entlasten. Auch kann die nachträgliche Zahlung der rückständigen Miete das Fehlverhalten des Mieters in einem milderen Licht erscheinen lassen (OLG Stuttgart, Rechtsentscheid vom 28.08.1991 - 8 REMiet 2/91, NJW-RR 1991, 1487; BGH, Urteil vom 16.02.2005 – VIII ZR 6/04, BeckRS 2005, 3413; LG Itzehoe, Urteil vom 01.04.2022 - 9 S 38/21, BeckRS 2022, 26062 besprochen in Bub/Pramataroff FD-MietR 2022, 452362) und die Berufung auf die ordentliche Kündigung als treuwidrig nach § 242 BGB erscheinen lassen.

Rechtsanwalt Nikolay Pramataroff, Rechtsanwältin Franziska Bordt, Rechtsanwälte Bub, Memminger & Partner, München