

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 307 Abs. 1 Satz 1, 535, 543 Abs. 1, 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB

- 1. Hat der Vermieter ein rechtswidriges Verhalten des Mieters herausgefordert, kann eine Kündigung des Mietverhältnisses unwirksam sein, jedenfalls stellt dies keine derart gravierende Pflichtverletzung dar, dass dem Vermieter deshalb die weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden könnte (§ 543 Abs. 1 Satz 2 BGB).**
- 2. Dem Vermieter steht kein periodisches, etwa alle ein bis zwei Jahre zu gewährendes Recht, ohne besonderen Anlass den Zustand der Wohnung zu kontrollieren, zu.**
- 3. Eine ein anlassloses Betretungsrecht regelnde Klausel benachteiligt den Mieter unangemessen und ist daher unwirksam (§ 307 Abs. 1 BGB).**
- 4. Der auf Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten gerichtete Schadensersatzanspruch des Mieters ist aus § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB begründet, wenn der Vermieter, der schuldhaft eine materiell unbegründete Kündigung ausspricht und dem Mieter auf diese Weise sein Besitzrecht grundlos streitig macht und somit seine vertragliche Nebenpflichten aus dem Mietvertrag verletzt (BGH, Urteile vom 11. Januar 1984 - VIII ZR 255/82, BGHZ 89, 296, 302).**

BGH, Urteil vom 04.06.2014; Az.: VIII ZR 289/13

Tenor:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil der 14. Zivilkammer des Landgerichts Koblenz vom 19. September 2013 aufgehoben. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Bad Neuenahr-Ahrweiler vom 24. April 2013 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten der Rechtsmittelverfahren.

Tatbestand:

Der Beklagte ist seit Juli 2006 Mieter eines Hauses der Klägerin. Bereits im Jahr 2009 war es zwischen den Parteien zu zwei gerichtlichen Auseinandersetzungen gekommen, die ihre Ursache in einem Streit über das Besichtigungsrecht der Klägerin hatten.

Am 16. August 2012 suchte die Klägerin den Beklagten vereinbarungsgemäß auf, um zwischenzeitlich installierte Rauchmelder in Augenschein zu nehmen. Bei dieser

Gelegenheit versuchte die Klägerin, das gesamte Haus zu besichtigen und gegen den Willen des Beklagten weitere als die mit Rauchmeldern versehenen Zimmer zu betreten. Der daraufhin vom Beklagten unmissverständlich ausgesprochenen Aufforderung, das Haus zu verlassen, leistete sie keine Folge, sondern verweilte in der Diele vor der Haustür. Sie öffnete dort ein Fenster im Flur, nachdem sie zuvor Gegenstände des Beklagten von der Fensterbank genommen hatte. Daraufhin umfasste der Beklagte mit den Armen die Klägerin am Oberkörper und trug sie vor die Haustür. Wegen dieses Vorfalls erklärte die Klägerin durch ihren erstinstanzlichen Prozessbevollmächtigten mit Schreiben vom 29. August 2012 die fristlose und hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.

Die von der Klägerin erhobene Räumungsklage ist vor dem Amtsgericht erfolglos geblieben. Auf die von dem Beklagten erhobene Widerklage auf Zahlung von 661,61 € (Schadensersatz wegen außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten) ist die Klägerin antragsgemäß verurteilt worden. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht das amtsgerichtliche Urteil aufgehoben, dem Räumungsantrag stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Mit der vom Senat zugelassenen Revision begehrt der Kläger die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Die Revision hat Erfolg.

I.

Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

Die Kündigung der Klägerin sei gemäß § 543 Abs. 1 BGB berechtigt, da es ihr unzumutbar sei, das Mietverhältnis mit dem Beklagten bis zum Ablauf einer ordentlichen Kündigungsfrist fortzusetzen. Zwar habe die Klägerin dadurch, dass sie der unmissverständlichen Aufforderung des Beklagten, das Haus zu verlassen, nicht Folge geleistet habe, gegen das Hausrecht des Beklagten verstoßen. Dieser Verstoß gebe dem Beklagten auch grundsätzlich das Recht der Notwehr. Die Notwehrhandlung müsse jedoch verhältnismäßig sein; das Heraustragen der Klägerin aus dem vom Beklagten angemieteten Haus sei nicht das mildeste Mittel und somit nicht verhältnismäßig gewesen. Dem Beklagten sei zumutbar gewesen, die Klägerin zunächst noch einmal auf sein Hausrecht aufmerksam zu machen und ihr mit einer Anzeige zu drohen. Wenn dies keine Wirkung gezeigt hätte, hätte er die Klägerin aus der Haustür "herausdrängen" können. Die Klägerin habe sich durch die demütigend wirkende Behandlung des Beklagten lächerlich gemacht und nicht ernst genommen fühlen müssen, weshalb das Verhältnis zwischen den Parteien erschüttert und der Klägerin ein Wohnen mit dem Beklagten "Tür an Tür" nicht mehr zumutbar sei.

Aufgrund der berechtigten Kündigung bestehe kein Anspruch des Beklagten aus § 280 BGB auf die durch die Inanspruchnahme eines Rechtsanwalts verursachten Kosten.

II.

Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann dem Räumungsbegehren der Klägerin nicht stattgegeben und die Widerklage nicht abgewiesen werden. Das Berufungsgericht

hat verkannt, dass der Klägerin selbst eine Pflichtverletzung zur Last fällt, mit der sie das in dem Kündigungsschreiben beanstandete Verhalten des Beklagten provoziert hat.

1. Entgegen der Auffassung der Revision ergeben sich die tatbestandlichen Grundlagen für die Entscheidung in der Berufungsinstanz sowie die Sachanträge der Parteien, obwohl sie nicht wörtlich wiedergegeben sind, mit (noch) hinreichender Deutlichkeit aus den Entscheidungsgründen.

2. Zu Recht macht die Revision jedoch geltend, dass das Berufungsgericht den festgestellten Sachverhalt nicht umfassend gewürdigt hat (§ 286 Abs. 1 ZPO).

a) Die fristlose Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses setzt gemäß § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB voraus, dass 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.

Die Beantwortung der Frage, ob eine Unzumutbarkeit in diesem Sinne vorliegt, ist das Ergebnis einer wertenden Betrachtung; diese obliegt in erster Linie dem Tatrichter und kann vom Revisionsgericht nur daraufhin überprüft werden, ob der Tatrichter die maßgebenden Tatsachen vollständig und fehlerfrei festgestellt und gewürdigt hat und ob er die allgemein anerkannten Maßstäbe berücksichtigt und richtig angewandt hat (Senatsurteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 394/03, WuM 2005, 401 unter II 3). Nach diesen Kriterien ist die Auffassung des Berufungsgerichts, der Klägerin sei die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Beklagten nicht mehr zuzumuten gewesen, als rechtsfehlerhaft zu beanstanden.

Das Berufungsgericht sieht eine die fristlose Kündigung rechtfertigende Verletzung mietvertraglicher Pflichten durch den Beklagten darin, dass dieser die Grenzen seines Notwehrrechtes (§ 227 BGB) überschritten habe, indem er die Klägerin in "demütigender" Weise aus dem Haus getragen habe. Der Beklagte habe die Klägerin allenfalls nach einer erfolglosen Drohung mit einer Anzeige wegen Verletzung des Hausrechts aus dem Haus "herausdrängen" dürfen.

b) Ob dem Berufungsgericht in dieser Beurteilung gefolgt werden kann, bedarf keiner Entscheidung. Denn das Urteil des Berufungsgerichts kann schon deshalb keinen Bestand haben, weil es bei seiner Abwägung nicht berücksichtigt hat, dass die Klägerin ihrerseits vor dem beanstandeten Verhalten des Beklagten ihre mietvertragliche Rücksichtnahmepflicht verletzt und dadurch das nachfolgende Verhalten des Beklagten herausgefordert hat.

Die Parteien hatten verabredet, dass die Klägerin (lediglich) die Räume mit den angebrachten Rauchmeldern in Augenschein nehmen sollte. Zu einer weiteren eigenmächtigen Besichtigung war die Klägerin nicht berechtigt. Indem sie dies gleichwohl - gegen den Willen des Beklagten - durchzusetzen versuchte und seiner Aufforderung, das Haus zu verlassen, nicht nachkam, hat sie, was auch das Berufungsgericht im Ansatz nicht verkannt hat, das Hausrecht des Beklagten verletzt. Sie trägt deshalb zumindest eine Mitschuld an dem nachfolgenden Geschehen, die das Berufungsgericht bei seiner Abwägung rechtsfehlerhaft nicht berücksichtigt hat.

c) Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung steht dem Vermieter weder ein periodisches, etwa alle ein bis zwei Jahre zu gewährendes Recht, ohne besonderen Anlass den Zustand der Wohnung zu kontrollieren, zu (so auch LG München II, ZMR 2009, 371; aA LG Tübingen, GE 2008, 1055; Lützenkirchen, NJW 2007, 2152 f.) noch ergibt sich ein solches Recht aus der von der Revisionserwiderung angeführten Formulklausel im Mietvertrag der Parteien, wonach die Klägerin berechtigt sei, das vom Beklagten gemietete Haus nach vorheriger Ankündigung zur "Überprüfung des Wohnungszustands" zu besichtigen.

Diese ein anlassloses Betretungsrecht regelnde Klausel benachteiligt den Mieter unangemessen und ist daher unwirksam (§ 307 Abs. 1 BGB).

Während der Dauer des Mietvertrags ist das alleinige und uneingeschränkte Gebrauchsrecht an der Wohnung dem Mieter zugewiesen. Zudem steht die Wohnung des Mieters als die räumliche Sphäre, in der sich das Privatleben entfaltet, unter dem Schutz des Art. 13 Abs. 1 GG, der das Recht gewährleistet, in diesen Räumen "in Ruhe gelassen zu werden" (BVerfG, Beschlüsse vom 26. Mai 1993 - 1 BvR 208/93, BVerfGE 89, 1, 23, sowie vom 16. Januar 2004 - 1 BvR 2285/03, NZM 2004, 186, 187).

Vor diesem Hintergrund kann dem Vermieter von Wohnraum entgegen einer Auffassung, die teilweise in der Instanzrechtsprechung (LG Stuttgart, ZMR 1985, 273, LG Frankfurt a.M., Urteil vom 17. Dezember 2012 - 2-11 S 146/12, BeckRS 2013, 06643; AG Münster WuM 2009, 288; AG Saarbrücken, ZMR 2005, 372; AG Rheine, WuM 2003, 315; vgl. auch LG Tübingen, GE 2008, 1055 zur Gewerberaummieta) und der Literatur (Palandt/Weidenkaff, BGB, 73. Aufl. § 535 Rn. 82; Erman/Lützenkirchen, BGB, 13. Aufl., § 535 Rn. 76; Krämer/ Schüller in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl., III. A Rn. 2720; Hannemann/Wiegner/Kühn, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 3. Aufl., § 15 Rn. 132) vertreten wird, nicht das Recht zugebilligt werden, die Mietsache auch ohne besonderen Anlass in einem regelmäßigen zeitlichen Abstand von ein bis zwei Jahren zu besichtigen.

Vielmehr besteht eine vertragliche, aus § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter - nach entsprechender Vorankündigung - den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, nur dann, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt, der sich zum Beispiel aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes ergeben kann (LG München II, ZMR 2009, 371; LG Hamburg, WuM 1994, 425; AG Bonn, NZM 2006, 698; MünchKommBGB/Häublein, BGB, 6. Aufl., § 535 Rn. 134 ff.; Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2011, § 535 Rn. 98; Soergel/Heintzmann, BGB, 13. Aufl., § 535 Rn. 43; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 11. Aufl., § 535 BGB Rn. 206; BeckOK/Ehlert, Stand Mai 2014, § 535 Rn. 218b).

3. Für den mit der Widerklage geltend gemachten Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten, die dem Beklagten im Anschluss an die von der Klägerin ausgesprochene Kündigung entstanden sind, gilt nichts anderes. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch des Beklagten auf Erstattung der ihm wegen der fristlosen Kündigung entstandenen Rechtsberatungskosten nicht verneint werden.

III.

Das Berufungsurteil kann daher keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Da weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind, entscheidet der Senat in der

Sache selbst (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt zur Zurückweisung der Berufung der Klägerin und zur Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

1. Die von der Klägerin erklärte Kündigung vom 29. August 2012 ist weder als fristlose Kündigung (§ 543 Abs. 1 BGB) noch als ordentliche Kündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) begründet. Angesichts der Gesamtumstände, insbesondere des vorangegangenen pflichtwidrigen Verhaltens der Klägerin, stellt das mit der Kündigung beanstandete Verhalten des Beklagten - selbst wenn er damit, wie das Berufungsgericht angenommen hat, die Grenzen erlaubter Notwehr (geringfügig) überschritten haben sollte - jedenfalls keine derart gravierende Pflichtverletzung dar, dass der Klägerin deshalb die weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden könnte (§ 543 Abs. 1 Satz 2 BGB). Auch von einer Vertragsverletzung von einem Gewicht, das ein berechtigtes Interesse der Klägerin an der Beendigung des Mietvertrags rechtfertigt (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB), kann unter diesen Umständen nicht ausgegangen werden.

2. Der mit der Widerklage geltend gemachte, auf Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten gerichtete Schadensersatzanspruch des Beklagten ist aus § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB begründet. Der Vermieter, der schuldhaft eine materiell unbegründete Kündigung ausspricht und dem Mieter auf diese Weise sein Besitzrecht grundlos streitig macht, verletzt vertragliche Nebenpflichten aus dem Mietvertrag (BGH, Urteile vom 11. Januar 1984 - VIII ZR 255/82, BGHZ 89, 296, 302; vom 14. Januar 1988 - IX ZR 265/86, NJW 1988, 1268 unter III 2 b; vom 8. Juli 1998 - XII ZR 64/96, NZM 1998, 718 unter 2 a). So verhält es sich im Streitfall.