

Inhaltsübersicht:**Anm. 1****Vollstreckungsschutz bei Selbstmordgefahr**

Anmerkung zu VerfGH Berlin, Beschluss vom 13.05.2025, 26/25
von Dr. Beate Flatow, Vizepräsidentin AG a.D.

Anm. 2**Nutzungsentschädigung ohne Vorenhaltung bei nur eingeschränktem Gebrauch**

Anmerkung zu BGH, Urteil vom 18.06.2025, VIII ZR 291/23
von Ulf P. Börstinghaus, Weiterer aufsichtsführender RiAG a.D., Universität Bielefeld

Anm. 3**Räumungsfrist im Rahmen eines Hinweisbeschlusses nach § 522 Abs. 2 Satz 2 ZPO**

Anmerkung zu OLG Celle, Beschluss vom 14.05.2025, 24 U 8/25
von Wolfgang Dötsch, RiOLG

Anm. 4**Gegenstandswert eines Anspruchs auf Herabsetzung der Miete bei einer zwischen den Mietvertragsparteien vereinbarten Staffelmiete**

Anmerkung zu BGH, Urteil vom 27.11.2024, VIII ZR 278/23
von Claudia Mummenhoff, RA'IN und FA'IN für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
Mummenhoff Rechtsanwälte Notare

Anm. 5**Verwerfung der Berufung gemäß § 522 Abs. 1 Satz 2 ZPO:
Begründungstiefe bei Fristversäumnis**

Anmerkung zu BGH, Beschluss vom 18.02.2025, VIII ZA 17/24
von Fabian Bagusche, LL.M., RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Bagusche + Partner Rechtsanwälte

Zitiervorschlag: Flatow, jurisPR-MietR 16/2025 Anm. 1**ISSN 1860-157X**

1**Vollstreckungsschutz bei Selbstmordgefahr****Orientierungssatz zur Anmerkung:**

Die Räumungsvollstreckung kann über Jahre hinweg wiederholt auszusetzen sein, wenn eine Selbstmordgefahr des Schuldners für den Fall der Räumung wahrscheinlich ist und wenn diese Gefahr anders als durch Vollstreckungsschutz nicht abgewendet werden kann.

Anmerkung zu VerfGH Berlin, Beschluss vom 13.05.2025, 26/25

von **Dr. Beate Flatow**, Vizepräsidentin AG a.D.

A. Problemstellung

Es geht um Räumungsschutz bei Suizidgefahr, sei sie nur behauptet, sei sie bewiesen. Dabei geht es um eine ganze Reihe von Rechtsbehelfen, die auch die oft lange Verfahrensdauer erklären:

1. Vollstreckungsschutzantrag nach § 765a ZPO

Auf Antrag des Schuldners kann das Vollstreckungsgericht eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung ganz oder teilweise aufheben, untersagen oder einstweilen einstellen, wenn die Maßnahme unter voller Würdigung des Schutzbedürfnisses des Gläubigers wegen ganz besonderer Umstände eine Härte bedeutet, die mit den guten Sitten nicht vereinbar ist. Eine sittenwidrige Härte ist vor allem anzunehmen, wenn die Zwangsvollstreckung – hier: die Zwangsräumung – Leben oder Gesundheit des Schuldners ernstlich gefährdet. Das Grundrecht des Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG wirkt auf das Vollstreckungsrecht ein (grundlegend schon BVerfG, Beschl. v. 03.10.1979 - 1 BvR 614/79 - NJW 1979, 2607).

2. Sofortige Beschwerde nach § 793 ZPO

Der Schuldner ist beschwerdebefugt, wenn sein Antrag abgelehnt wird.

3. Einstweilige Anordnungen

Sie können sowohl vom Amtsgericht als Vollstreckungsgericht als auch vom Landgericht als Beschwerdegericht erlassen werden (§ 765a Abs. 1 Satz 2 ZPO i.V.m. § 732 Abs. 2 ZPO; § 793 ZPO i.V.m. § 570 Abs. 3 ZPO).

4. Auflagen

Alle genannten Entscheidungen ermöglichen den Gerichten, begleitende Maßnahmen anzuordnen. Das beschränkt sich nicht auf Zahlungsauflagen. Vom Schuldner kann erwartet werden, dass er alles ihm Mögliche und Zumutbare unternimmt, um Gefahren für Leben und Gesundheit möglichst zu vermeiden. Dazu gehören psychiatrische Behandlungen zur Verbesserung des Gesundheitszustands mit entsprechenden Nachweisen an das Vollstreckungsgericht auszuschließen (BGH, Beschl. v. 21.09.2017 - I ZB 125/16 - NJW-RR 2028, 135 mit zahlreichen Nachweisen).

5. Verfassungsbeschwerde

Als außerordentlicher Rechtsbehelf kommt nach Ausschöpfung des Rechtswegs (§ 90 Abs. 2 Satz 1 BVerfGG) die Verfassungsbeschwerde infrage, wenn der angegriffene Hoheitsakt – hier der Beschluss des Beschwerdegerichts – den Beschwerdeführer in seinen Grundrechten beeinträchtigt (vgl. nur BVerfG, Beschl. v. 18.10.2024 - 2 BvR 1308/24 - WuM 2024, 749). Der Rechtsweg ist zuvor auszuschöpfen. In der Regel ist auch die Anhörungsrüge vorab zu erheben (näher BVerfG, Beschl. v. 07.09.2023 - 2 BvR 1233/23 - WuM 2023, 699). Die Verfassungsbeschwerde kann auch zum Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin (VerfGH Berlin) erhoben werden (§ 14 Nr. 6 BlnVerfGHG). Auch das Verfassungsgericht kann eine einstweilige Anordnung erlassen (§ 31 VerfGHG).

In dem Fall, der aktuell dem VerfGH Berlin – zum wiederholten Mal – vorgelegen hat, liegt die Kündigung fünf Jahre, das rechtskräftige Räumungsurteil und der Beginn des Vollstreckungsverfahrens drei Jahre zurück. In bisher fünf Entscheidungen ist die Vollstreckung jeweils befristet ausgesetzt worden.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Die Schuldnerin – in der Entscheidung als Beschwerdeführerin bezeichnet – war Mieterin einer Wohnung. Die Gläubiger – in der Entscheidung nach § 53 BlnVerfGHG als Anhörungsberechtigte benannt – waren die Vermieter. Nach einer Zahlungsverzugskündigung vom April 2020 erging am 18.05.2022 das Räumungsurteil, das Grundlage der Zwangsvollstreckung war. Die Schuldnerin beantragte noch im gleichen Monat erstmals Vollstreckungsschutz und verwies auf ein Schreiben ihrer behandelnden Fachärztin für Psychiatrie und Psychotherapie, in dem die Ärztin eine Suizidgefährdung bei Wohnungsverlust hinwies. Das Amtsgericht gewährte Räumungsschutz (1. Aussetzung – bis 22.11.2022).

Nach einem Verlängerungsantrag holte das Gericht ein psychiatrisches Gutachten ein. Die Gerichtsgutachterin führte aus, bei Vollstreckung der Räumung sei mit akuter Suizidalität und damit Lebensgefahr zu rechnen, und zwar mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit. Eine Unterbringung mit dem „vordergründigen Ziel“, die Schuldnerin vor einem Suizidversuch während der Räumung zu bewahren, sei aus psychiatrischer Sicht nicht zu befürworten. Das wäre, so das Gutachten, nur eine zeitliche Verwahrung, ohne die Suizidalität zu verringern.

Das Amtsgericht gewährte weiteren Räumungsschutz (2. Aussetzung – bis 31.01.2024), aber nur noch verbunden mit der Auflage, nachweislich eine fachärztliche Behandlung mit dem Ziel einer frühestmöglichen Räumung zu beginnen und den Stand der Behandlung durch Nachweis der behandelnden Stelle(n) monatlich darzulegen. Kurze Zeit später wurde ein Gutachten in dem zeitgleich laufenden Betreuungsverfahren erstattet. Danach war die Beschwerdeführerin angesichts der Schwere der Depression gegenwärtig nicht in der Lage, sich einen freien Willen zu bilden und nach zutreffend gewonnenen Einsichten zu handeln. Die Psychopathologie habe ein Ausmaß, das mit einer freien Willensbildung nicht vereinbar sei. Aber: Die Behandlungsmöglichkeiten seien noch nicht ausgeschöpft.

Einen weiteren Aussetzungsantrag lehnte das Amtsgericht mit Beschluss vom 19.01.2024 ab, weil die Schuldnerin die Auflagen aus dem vorherigen Beschluss nicht erfüllt habe. Zugleich erteilte das Amtsgericht der Schuldnerin nun-

mehr eine neue Auflage: Sie habe sich eine Woche vor der Räumung vom Sozialpsychiatrischen Dienst begutachten zu lassen. Wenn dort akute Selbstmordgefahr festgestellt werde, habe sie sich den entsprechenden medizinischen Maßnahmen zu unterwerfen und sich in einem psychiatrischen Krankenhaus vorzustellen. Andernfalls habe die Gerichtsvollzieherin „Vorsorge“ zu treffen. Die Schuldnerin legte sofortige Beschwerde mit der Begründung ein, sie sei – auch ausweislich des Gutachtens im Betreuungsverfahrens – weder in der Lage, einen Arzttermin zu vereinbaren, noch sich eigenständig um einen Therapieplatz zu kümmern. Nur kurz darauf teilte allerdings eine Berliner Klinik mit, die Beklagte habe dort eine teilstationäre Behandlung abgebrochen, es gebe auch keinen Hinweis auf eine akute Suizidalität. Das LG Berlin II wies die sofortige Beschwerde zurück.

Nunmehr setzte im Hinblick auf eine angekündigte Verfassungsbeschwerde erstmals der VerfGH Berlin die Vollstreckung aus (3. Aussetzung – bis 17.10.2024). Mit Beschluss vom September 2024 hob es den Beschluss des LG Berlin II auf und verwies das Verfahren zurück. Das Landgericht weist die sofortige Beschwerde mit Beschluss vom 02.01.2025 erneut zurück. Die Auflagen des Amtsgerichts bei der Ablehnung einer weiteren Aussetzung seien nicht zu bestanden. Die Schuldnerin berufe sich darauf, es sei ihr unmöglich, einen Therapieplatz zu erhalten, habe aber die Therapie in der Tagesklinik abgebrochen. Es sei nicht ersichtlich, dass sie sich überhaupt bemüht habe, neuen Wohnraum zu finden oder ihren Gesundheitszustand zu verbessern, um eine Räumung zu ermöglichen. Die Schuldnerin erhob Anhörungsfrage, weil durch Gutachten erwiesen sei, dass sie geschäftsunfähig sei und die Auflagen nicht erfüllen könne. Das Verlassen der Klinik sei in der Angst erfolgt, während ihrer Abwesenheit werde die Wohnung geräumt werden – dass das für das Landgericht einen Erklärungswert haben könne, habe sie schon aufgrund ihrer Geschäftsunfähigkeit nicht erkennen können. Nachdem der Schuldnerin – jetzt – vorläufig eine Betreuerin bestellt worden war, wies das Landgericht auch die Anhörungsfrage zurück.

Nunmehr erhob die Schuldnerin Verfassungsbeschwerde. Auf ihren Antrag setzte der VerfGH Berlin die Vollstreckung erneut aus (4. Aussetzung – bis zur Entscheidung über die Verfassungsbeschwerde, längstens sechs Monate).

Mit der hier vorliegenden Entscheidung schließlich gab der VerfGH Berlin der Verfassungsbeschwerde statt, verwies die Entscheidung über die sofortige Beschwerde erneut zurück und setzt die Vollstreckung wiederum aus (5. Aussetzung – nunmehr bis zur Entscheidung über die sofortige Beschwerde, längstens sechs Monate).

Das Landgericht habe das Grundrecht der Schuldnerin auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG, inhaltsgleich Art. 15 Abs. 1 BVB) verletzt, neuen Wohnraum zu finden oder ihren Gesundheitszustand zu verbessern, um eine Räumung zu ermöglichen. Der angegriffenen Entscheidung sei bereits nicht zu entnehmen, dass das Landgericht sich überhaupt mit den im Aussetzungsbeschluss des Amtsgerichts gesetzten Auflagen – deren Nichterfüllung tragender Grund der späteren Abweisung des Vollstreckungsschutzantrags waren – auseinandergesetzt hätte. Das Landgericht habe diese Auflagen aber auch nicht für unbeachtlich gehalten. Die Feststellung, die Beschwerdeführerin habe keine Bemühungen unternommen, neuen Wohnraum zu finden bzw. ihren Gesundheitszustand zu verbessern, um eine Räumung zu ermöglichen, verdeutlichte umgekehrt, dass es auch nach der Auffassung des Landgerichts maßgeblich darauf ankomme, inwieweit die Beschwerdeführerin trotz ihrer Krankheit in der Lage sei, Maßnahmen zur Verbesserung ihres Gesundheitszustands und zur Herstellung der Räumungsfähigkeit zu ergreifen. Auch auf die Aussage der Gutachterin, eine Unterbringung der Schuldnerin würde die Suizidalität auf Dauer nicht beseitigen, bleibe in der Entscheidung gänzlich unberücksichtigt. Der Gehörsverstoß sei durch die Anhörungsrüge nicht geheilt, weil sich auch dieser Beschluss nicht mit den Einwendungen der Schuldnerin auseinandersetze.

C. Kontext der Entscheidung

Die Entscheidung des VerfGH Berlin entspricht der ständigen Rechtsprechung von BVerfG und BGH. Die Vollstreckungsgerichte haben in ihrer Verfahrensgestaltung die erforderlichen Vorrangurte zu treffen, damit Verfassungsverletzungen durch Zwangsvollstreckungsmaßnahmen ausgeschlossen werden und dadurch der sich aus dem Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit ergebenden Schutzpflicht staatlicher Organe Genüge getan wird (BVerfG,

Beschl. v. 29.07.2014 - 2 BvR 1400/14 - NJW-RR 2014, 1290, 1291; BVerfG, Beschl. v. 06.07.2016 - 2 BvR 548/16 - NJW 2016, 3090, 3091). Geht es um eine Räumung, ist eine am Verhältnismäßigkeitsprinzip orientierte Gesamtwürdigung der widerstreitenden Interessen von Gläubiger (Art. 14 Abs. 1, 19 Abs. 4 GG) und Schuldner (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) vorzunehmen (Kaiser, NJW 2011, 2412, 2413). Wenn die Selbstmordgefahr durch Auflagen oder sonstige Maßnahmen nicht gebannt werden kann, wird regelmäßig der Lebensschutz vorrangig sein (näher Zschieschack, NZM 2017, 15). Die Räumungsvollstreckung ist – im Extremfall auf unbestimmte Zeit – einzustellen (LG München, Beschl. v. 13.02.2019 - 14 T 16334/18 - NZM 2019, 794). Das gilt vor allem dann, wenn eine Therapie aller Voraussicht nach nicht erfolgversprechend sein würde. Es kann sogar dann gelten, wenn der Suizidgefahr kein Krankheitswert zukommt (BGH, Beschl. v. 06.12.2012 - V ZB 80/12 - NZM 2013, 162 Rn. 8; vgl. auch den Fall LG München, Beschl. v. 13.02.2019 - 14 T 16334/18 - NZM 2019, 794). Die Möglichkeit einer zwangsweisen Unterbringung des Schuldners während der Räumung kann nicht zur Versagung des Vollstreckungsschutzes führen, wenn es sich nur um ein zeitweises Wegsperren handeln würde, das die Selbstmordgefahr nicht beseitigen würde (BGH, Beschl. v. 01.06.2017 - I ZB 89/16 - NJW-RR 2017, 1420). Soweit es um die Wahrscheinlichkeit einer Selbstdtötung geht, reicht es, wenn die Suizidgefahr vom Gutachter mit „höher als 50%“ eingeschätzt wird (BGH, Beschl. v. 26.10.2023 - I ZB 11/23 - NZM 2014, 104, 106 Rn. 26). Naturgemäß besteht die Gefahr einer Instrumentalisierung oder Vorspielgelung von Selbstmordabsichten (vgl. Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 16. Aufl. 2024, ZPO § 765a Rn. 16; BGH, Beschl. v. 16.12.2010 - V ZB 215/09 - NJW-RR 2011, 423, 424 Rn. 13).

Keine ausdrückliche Aussage gibt es über die zu treffende Entscheidung, wenn der Schuldner eine – erfolgversprechende – Therapie nicht durchführt. Voraussichtlich würde aber auch das nicht zur Zulassung der Räumung führen, weil dem Schuldner immer noch das Recht auf Leben zur Seite steht. Es gibt hier keine „Strafe“.

Von Rechtsprechung und Schrifttum weicht es allerdings weit ab, dass hier das Amtsgericht der Schuldnerin auch dann noch (weitere) Auflagen mache, als es ihren dritten Aussetzungs-

antrag zurückwies. „Für den Fall einer diagnostizierten akuten Suizidalität habe sie sich den entsprechenden medizinischen Maßnahmen zu unterwerfen und sich in einem psychiatrischen Krankenhaus vorzustellen“. Der Sinn und Zweck der Anordnung nach § 732 Abs. 2 ZPO ist es, die Vollstreckung zu beschränken. Der Schuldner erhält einen Schutz, indem er durch Sicherheitsleistung oder die Erfüllung von Auflagen einstweilen verhindern kann. Einem Schuldner, der ohnehin jetzt die Vollstreckung uneingeschränkt dulden muss, noch „oben drauf“ Anordnungen zur helfenden Unterstützung des Gläubigers zu geben, ist wohl nicht von § 732 Abs. 2 ZPO gedeckt. Darauf gehen allerdings weder das LG Berlin II noch hier der VerfGH Berlin ein.

D. Auswirkungen für die Praxis

Der weitgehend einhelligen Rechtsprechung von BGH und BVerfG ist wegen der Verpflichtung aller staatlichen Organe zum Lebensschutz zuzustimmen. Diese Rechtslage führt im Ergebnis allerdings dazu, dass der Schutz des Schuldners auf den Gläubiger verlagert wird, also eine „Privatisierung des Lebensschutzes“ erfolgt (so die Formulierung von Zschieschack, WuM 2018, 267, 268). Ein öffentliches Eingreifen kommt regelmäßig nicht infrage, solange die Gefahr durch eine zulässige Einstellung der Zwangsvollstreckung im Privatrecht vermieden wird (Zschieschack, WuM 2018, 267, 271 f.). Den häufig beträchtlichen finanziellen Schaden trägt der Gläubiger. Der hier betroffene Fall ist exemplarisch.

Zschieschack hat den Vorschlag gemacht, § 765a ZPO dahin gehend zu ändern, dass eine Einstellung höchstens für ein Jahr angeordnet werden darf (Zschieschack, WuM 2018, 267). Nach Ablauf dieser Höchstfrist wären die öffentlichen Stellen für den Lebensschutz zuständig. Auch sie könnten eine Wiedereinweisung in die gleiche Wohnung vornehmen, wenn das zur Selbstmordvermeidung nötig wäre. Der Gläubiger erhielte dann als in Anspruch genommener Nichtstörer aber jedenfalls einen Entschädigungsanspruch. Für eine solche Lösung müsste allerdings der Gesetzgeber tätig werden, dem Anwalt des Gläubigers bleiben aktuell in Fällen wie diesen keine Möglichkeiten.

2

Nutzungsentschädigung ohne Vorenthaltung bei nur eingeschränktem Gebrauch

Leitsätze:

1. Die Mietsache wird dem Vermieter dann i.S.d. § 546a Abs. 1 BGB nach Beendigung des Mietverhältnisses vorenthalten, wenn kumulativ - der Mieter die Mietsache nicht zurückgibt und das Unterlassen der Herausgabe dem Willen des Vermieters widerspricht (Bestätigung von Senatsurteil vom 12.07.2017 - VIII ZR 214/16 - NJW 2017, 2997 Rn. 19, 25; siehe auch BGH, Urt. v. 13.03.2013 - XII ZR 34/12 - BGHZ 196, 318 Rn. 23; jeweils m.w.N.).

2. An einem Rückerlangungswillen des Vermieters fehlt es etwa, wenn er - trotz Kündigung des Mieters - vom Fortbestehen des Mietverhältnisses ausgeht (Bestätigung von BGH, Urt. v. 12.07.2017 - VIII ZR 214/16 Rn. 20 f.; siehe auch BGH, Urt. v. 13.03.2013 - XII ZR 34/12; jeweils m.w.N.).

3. Für einen bereicherungsrechtlichen Nutzungsersatzanspruch des Vermieters, der dann gegeben sein kann, wenn der (ehemalige) Mieter die Sache über die vereinbarte Laufzeit hinaus nutzt, kommt es maßgeblich auf die tatsächlich gezogenen Nutzungen an; der bloße (unmittelbare oder mittelbare) Besitz an der Wohnung reicht hierfür nicht aus (Bestätigung von BGH, Urt. v. 12.07.2017 - VIII ZR 214/16 Rn. 30 ff.; vgl. auch BGH, Urt. v. 07.03.2013 - III ZR 231/12 - BGHZ 196, 285 Rn. 26, BGH, Urt. v. 15.12.1999 - XII ZR 154/97 - NJW-RR 2000, 382 unter 4 [zu § 557 BGB a.F.]; jeweils m.w.N.).

4. Zur Bemessung des Werts der nach dieser Maßgabe herauszugebenden Nutzungen, wenn der (ehemalige) Mieter die Wohnung nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit nicht mehr als solche - also zum Wohnen -, sondern nur noch in der Form nutzt, dass er einige Möbelstücke dort beläßt.

Anmerkung zu BGH, Urteil vom 18.06.2025, VIII ZR 291/23

von **Ulf P. Börstinghaus**, Weiterer aufsichtsführender RiAG a.D., Universität Bielefeld

A. Problemstellung

Der Mieter ist vertraglich zur Zahlung der Miete bis zum Ende des Mietvertrages verpflichtet. Das gilt unabhängig davon, ob er die Mietsache nutzt oder nicht. Nach Ende der Mietsache ist er zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung gemäß § 546a Abs. 1 BGB verpflichtet, solange er die Mietsache nutzt, wenn der Vermieter die Mietsache auch zurückhaben will. Fehlt es an dem Rücknahmewillen des Vermieters, muss der Mieter nach den allgemeinen Regeln, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung die tatsächlich gezogenen Nutzungen ersetzen. Mit diesen beiden Ansprüchen musste sich der BGH befassen.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Es ging um eine Wohnung, die der Mieter im Jahr 2016 angemietet hatte. Die monatliche Netto miete belief sich auf 1.090 Euro. Das ordentliche Kündigungsrecht schlossen die Parteien im Mietvertrag wechselseitig für die Dauer von 60 Monaten aus. Der Mieter kündigte im Mai 2017 zum 31.08.2017. In einem – im Oktober 2019 abgeschlossenen – Vorprozess wurde rechtskräftig entschieden, dass diese Kündigung das Mietverhältnis zum 31.08.2017 beendet hat.

Ab Februar 2018 nutzte der Mieter die Wohnung nicht mehr als solche, beließ dort aber noch eine Einbauküche und einige Möbelstücke. Im September 2018 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich wegen Zahlungsverzugs und forderte den Kläger zur Rückgabe der Mietsache zum 30.09.2018 auf. Am 15.10.2018 gab der Kläger die zur Mietsache gehörenden Schlüssel an den Beklagten heraus. Die Parteien stritten über die Höhe der vom Mieter zu zahlenden Nutzungsentschädigung. Das Amtsgericht hat dem Vermieter einen Anspruch von monatlich 120 Euro zugesprochen. Die dagegen gerichtete Berufung des Vermieters hat das Landgericht zurückgewiesen.

Die zugelassene Revision hatte keinen Erfolg.

1. Anspruch auf Nutzungsentschädigung gemäß § 546a BGB

Gemäß § 546a Abs. 1 BGB kann der Vermieter, wenn der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt, für die Dauer der Vorenthalterung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist.

Der Begriff der Vorenthalterung bedeutet, dass – kumulativ – der Mieter die Mietsache nicht zurückgibt und das Unterlassen der Herausgabe dem Willen des Vermieters widerspricht. Der Vermieter muss also einen Rückerlangungswillen haben. Daran fehlt es, wenn der Wille des Vermieters nicht auf die Rückgabe der Mietsache gerichtet ist, etwa weil er vom Fortbestehen des Mietverhältnisses ausgeht. Das entsprach schon bisher der ständigen Rechtsprechung beider Mietenäte des BGH (BGH, Urt. v. 02.11.2005 - XII ZR 233/03; BGH, Urt. v. 16.11.2005 - VIII ZR 218/04; BGH, Urt. v. 13.03.2013 - XII ZR 34/12; BGH, Urt. v. 12.07.2017 - VIII ZR 214/16 Rn. 21).

Soweit ganz vereinzelt in der Literatur die Auffassung vertreten wird, dass der Vermieter zumindest einen bedingten – für den Fall der Beendigung des Mietverhältnisses – Rückerlangungswillen habe, lehnt der Senat diese Auffassung ausdrücklich ab. Die Rechtsauffassung hätte zur Folge, dass das wirtschaftliche Risiko, das sich einzig daraus ergibt, dass der Vermieter die Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter für unwirksam hält, ohne sachlichen Grund einseitig auf den Mieter verlagert würde. Es sei unbillig, dass die auf dem Streit zwischen den Mietparteien über die Wirksamkeit einer vom Mieter ausgesprochenen Kündigung beruhende Rechtsunsicherheit in jedem Fall, also insbesondere selbst dann zulasten des Mieters ginge, wenn sich seine Auffassung, dass das Mietverhältnis durch die von ihm erklärte Kündigung beendet sei, als zutreffend herausstellte. Er sähe sich in diesem Fall nämlich gleichwohl bei Vorliegen auch der sonstigen Voraussetzungen einem Nutzungsentschädigungsanspruch nach § 546a Abs. 1 BGB ausgesetzt. Deshalb überzeugt allein die der ständigen Rechtsprechung des BGH zugrunde liegende Auffassung. Sie führt zu dem interessengerechten Ergebnis, dass die Rechtsunsicherheit, die im Fall eines Rechtsstreits über die

Wirksamkeit einer vom Mieter ausgesprochenen Kündigung für beide Seiten gleichermaßen besteht, zulasten derjenigen Partei geht, deren Standpunkt sich als unzutreffend erweist. Stellt sich heraus, dass die Kündigung des Mieters unwirksam ist, steht dem Vermieter aus § 535 Abs. 2 BGB ein Anspruch auf die vereinbarte Miete für die Laufzeit des Mietvertrags auch dann zu, wenn der Mieter bereits aus der Wohnung ausgezogen ist und in diesem Zeitraum auch sonst keine Nutzungen aus der Wohnung gezogen hat. Erweist sich die Kündigung des Mieters hingegen als wirksam, hat der Vermieter für den Zeitraum nach Beendigung des Mietverhältnisses weder aus § 535 Abs. 2 BGB noch nach Maßgabe des § 546a Abs. 1 BGB einen Anspruch in Höhe der vereinbarten Miete.

Von Februar 2018 bis einschließlich August 2018 fehlte dem Vermieter der Rücknahmewille, was wiederum zur Folge hat, dass der Kläger ihm die Wohnung in diesem Zeitraum nicht i.S.v. § 546a Abs. 1 BGB vorenthalten hat.

2. Anspruch auf Nutzungsersatz gemäß den §§ 812 ff. BGB

Nutzt ein Mieter die Sache über die vereinbarte Laufzeit hinaus, so ist er ohne rechtlichen Grund auf Kosten des Vermieters oder sonstigen Rechtsinhabers um den tatsächlich gezogenen Nutzungswert bereichert und nach den §§ 812 Abs. 1, 818 Abs. 1 BGB zu dessen Herausgabe verpflichtet. Für einen solchen Bereicherungsanspruch reicht der bloße (unmittelbare oder mittelbare) Besitz an der Wohnung allerdings nicht aus. Vielmehr kommt es für einen bereicherungsrechtlichen Nutzungsersatzanspruch maßgeblich auf die tatsächlich gezogenen Nutzungen an. Der Zweck des Bereicherungsrechts ist darauf gerichtet, eine tatsächlich erlangte rechtsgrundlose Bereicherung abzuschöpfen und sie demjenigen zuzuführen, dem sie nach der Rechtsordnung gebührt. Danach kann von einer Bereicherung i.S.d. §§ 812 ff. BGB in der Regel nur gesprochen werden, wenn und soweit der Bereicherte eine echte Vermögensvermehrung erfahren hat. Deshalb gilt als allgemein anerkannter Grundsatz, dass die Herausgabepflicht des Bereichereten keinesfalls zu einer Verminderung seines Vermögens über den wirklichen Betrag der Bereicherung hinaus führen darf.

Der objektive Mietwert der Wohnung ist als Bemessungsgrundlage für die nach den Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung herauszugebenden Nutzungen nur dann heranzuziehen, wenn der (ehemalige) Mieter die Mietsache nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit – ohne sie dem Vermieter i.S.v. § 546a Abs. 1 BGB vorzuenthalten – weiternutzt. Vorliegend hat der Mieter nicht in der Wohnung gewohnt, sondern lediglich einige Möbelstücke und seine Einbauküche dort belassen. In einem solchen Fall widerspräche es dem bereits aufgezeigten Grundsatz, dass von einer Bereicherung i.S.d. §§ 812 ff. BGB in der Regel nur gesprochen werden kann, wenn und soweit der Bereicherte eine echte Vermögensvermehrung erfahren hat, weshalb die Herausgabepflicht des Bereichereten keinesfalls zu einer Verminderung seines Vermögens über den wirklichen Betrag der Bereicherung hinaus führen darf, wenn zur Bemessung des Nutzungsersatzanspruchs auch unter diesen Umständen auf den objektiven Mietwert der Wohnung zurückgegriffen würde. Das hat nach Ansicht des BGH zur Folge, dass es nicht zu beanstanden ist, hier die tatsächlich gezogenen Nutzungen in Gestalt der Lagerung einiger Möbelstücke und einer Einbauküche mit 120 Euro pro Monat zu bemessen ist.

C. Kontext der Entscheidung

Die Entscheidung liegt auf der Linie der ganz herrschenden Auffassung. Nutzungsentschädigung bekommt nur der Vermieter, der die Mietsache auch tatsächlich zurückhaben will. Das folgt aus dem Sinn und Zweck des § 546a BGB, der u.a. Druck auf den Mieter ausüben will, die Mietsache zurückzugeben (Schmidt-Futterer/Eisenachmid, Mietrecht, 16. Aufl. § 546a BGB Rn. 2). Ein solcher Druck ist nicht erforderlich, wenn der Vermieter das Ergebnis der Druckausübung selbst nicht will.

§ 546a BGB schließt andere Anspruchsgrundlagen auf Zahlung von Schadensersatz oder auf Ausgleich einer ungerechtfertigten Bereicherung nicht aus. Jedoch darf nicht übersehen werden, dass diese regelmäßig eine andere Rechtsfolge haben. Das gilt auch für bereicherungsrechtliche Ansprüche. Insofern hat der Senat die Grundlagen eines solchen Anspruchs noch einmal herausgearbeitet. Es müssen nur die tatsächlichen Nutzungen ausgeglichen wer-

den. Und die sind bei einer reinen Lagerstätte nun einmal andere als bei einer Wohnnutzung.

D. Auswirkungen für die Praxis

Für die immobilienrechtliche Praxis bedeutet dies, dass die Verweigerung der Rücknahme der Mietsache risikobehaftet ist. Wenn sich herausstellt, dass der Mietvertrag rechtlich beendet ist, scheiden weiter gehende Zahlungsansprüche aus. Auch wenn das Mietverhältnis beendet ist, trifft den Mieter keine Gebrauchspflicht. In diesem Fall sollte die Mietsache mit dem Hinweis, dass damit keine Erklärung zum Bestand des Mietverhältnisses verbunden ist, zurückgenommen werden. Ist der Mietvertrag nicht beendet, schuldet der Mieter weiter Miete gemäß § 535 Abs. 2 BGB.

Unabhängig davon, ob der Mietvertrag beendet ist oder nicht, hat die Rückgabe der Mietsache gemäß § 548 Abs. 1 BGB den Beginn der kurzen Verjährungsfrist zur Folge. Es sollte deshalb in jedem Fall eine Besichtigung und Schadenfeststellung betrieben und verjährungsunterbrechende Maßnahme eingeleitet werden. Schadenersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache oder wegen unterlassener Schönheitsreparaturen können nämlich auch vor rechtlicher Beendigung des Mietvertrages verjähren.

3

Räumungsfrist im Rahmen eines Hinweisbeschlusses nach § 522 Abs. 2 Satz 2 ZPO

Leitsatz:

Kommt eine Zurückweisung der Berufung durch Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO in Betracht, so kann das Berungsgericht eine Räumungsfrist nach § 721 Abs. 1 ZPO nicht nur im Zurückweisungsbeschluss gewähren, sondern bereits im Rahmen eines Hinweisbeschlusses, mit dem es nach § 522 Abs. 2 Satz 2 ZPO die Zurückweisung der Berufung ankündigt.

Anmerkung zu OLG Celle, Beschluss vom 14.05.2025, 24 U 8/25

von Wolfgang Dötsch, RiOLG

A. Problemstellung

Prozessuale „Nebenkriegsschauplätze“ wie etwa Fragen rund um eine Räumungsfrist verstelen bisweilen eher nur den Blick auf die eigentlichen Sachfragen. Die hier zu besprechende Entscheidung ist dabei recht lehrreich in Sachen pragmatischer Gesetzesanwendung – und eröffnet zudem einen schönen Blick auf die in der Praxis doch eher seltene Leihe, was die nähere Befassung mit dem Fall lohnt.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Die Kläger haben bebaute Grundstücke vom nunmehr 81-jährigen Beklagten erworben und diesem sodann unentgeltlich zur (Weiter-) Nutzung als Wohnraum überlassen, wobei die mündliche Äußerung „Du kannst da solange wohnen, wie Du willst. Ich habe das Gebäude lediglich gekauft, damit niemand mein Nachbar wird“ gefallen sein soll. Ob die Wohnnutzung baurechtlich zulässig war/ist, war und ist durchweg unklar. Nach ca. zwei Jahren verlangen die Kläger nunmehr die Räumung und Herausgabe; der Beklagte beruft sich auf ein angebliches lebenslanges Nutzungsrecht und eine Trewidrigkeit des Herausgabebeverlangens. Gegen die antragsgemäße erstinstanzliche Verurteilung wehrt sich der Beklagte mit der Berufung und wendet ein, es müsse ihm zumindest eine Räumungsfrist gewährt werden.

Das OLG Celle weist darauf hin, dass es beabsichtigt, die Berufung nach § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen; schon im Hinweis wird aber dann eine Räumungsfrist nach § 721 ZPO gewährt.

1. Die Berufung hat keine Aussicht auf Erfolg: Den Klägern steht ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe gemäß § 604 Abs. 3 BGB zu. Zutreffend hat das Landgericht die Vereinbarung über die unentgeltliche Nutzung nach der Veräußerung als Leihvertrag i.S.v. § 598 BGB bewertet, der unabhängig von der baurechtlichen Zulässigkeit der Nutzung wirksam ist. Nach § 604 BGB endet der Leihvertrag mit der Folge einer Rückgabepflicht dann, wenn die für die Leih bestimzte Zeit abgelaufen ist (Absatz

1) oder der Entleiher den sich aus dem Zweck der Leih ergebenden Gebrauch gemacht hat oder hätte machen können (Absatz 2). Ist die Dauer – wie hier – weder bestimmt noch aus einem vereinbarten Zweck zu entnehmen, endet die Leih mit der im Grundsatz jederzeit möglichen Rückforderung durch den Verleiher (Absatz 3). Im Herausgabebeverlangen ist zugleich die Kündigung des Leihvertrages zu sehen. Vorliegend sind die Kläger zur – in den Grenzen des § 242 BGB – jederzeitigen Rückforderung nach § 604 Abs. 3 BGB berechtigt, weil die Parteien weder eine bestimmte Dauer noch zumindest einen Zweck vereinbart haben, aus dem sich die Dauer entnehmen ließe. Im Rahmen eines formlos möglichen Leihvertrags kann zwar als Zweck vereinbart werden, dass Räume unentgeltlich zur lebenslangen Nutzung überlassen werden (BGH, Urt. v. 11.12.1981 - V ZR 247/80 - BGHZ 82, 354, 359). In einem solchen Fall schließt der in der lebenslangen Nutzung liegende Zweck eine ordentliche Kündigung nach § 604 Abs. 3 BGB zu Lebzeiten des Entleihers aus (OLG Frankfurt am Main, Urt. v. 24.07.1997 - 15 U 211/96 - NJW-RR 1998, 415, 416). Ob der Zweck der Leih ein solches lebenslanges Wohn- und Nutzungsrecht sein soll, ist gemäß den §§ 133, 157 BGB durch Auslegung zu ermitteln. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Gesetz eine lange Bindungs-dauer zwar nicht ausschließt, ein Verleiher aber im Hinblick auf den unentgeltlichen Charakter eine derart langfristige Bindung im Allgemeinen nicht eingehen wird. Ein lebenslanges Nutzungsrecht kann daher nur angenommen werden, wenn deutliche Anhaltspunkte dafür sprechen; die Darlegungs- und Beweislast trägt der Entleiher. Hier haben die Parteien keine schriftlichen Vereinbarungen getroffen. Das schließt ein lebenslanges Nutzungsrecht zwar nicht aus, weil sowohl der Leihvertrag als auch die Zweckvereinbarung formlos – und damit auch mündlich – möglich sind. Da aber die Konsequenz eines lebenslangen Nutzungsrechts den Verleiher stark belastet und dieser eine derart lange Bindung deshalb im Zweifel nicht wird eingehen wollen, ist das Fehlen einer schriftlichen Vereinbarung ein Indiz gegen einen solchen Willen. Zudem können den mündlichen Vereinbarungen keine Anhaltspunkte für die Einräumung eines lebenslangen Nutzungsrechts entnommen werden. Auch wenn die oben genannte Äußerung gefallen sein sollte, konnte der Beklagte dies nicht als verbindliche Zusicherung eines lebenslangen Wohnrechts verstehen. Eine solche Äußerung lässt nur erkennen, dass die Kläger zu

diesem Zeitpunkt keine konkreten Nutzungsabsichten hinsichtlich der streitgegenständlichen Räume hatten und sie weder selbst noch durch Überlassung an Dritte nutzen wollten. Daraus geht aber nicht hervor, dass sie verbindlich auf für sie nicht absehbare Zeit auf eine eigene Nutzung hätten verzichten wollen. Hätten sie eine solche Absicht gehabt, wäre vielmehr zu erwarten gewesen, dass sie eine eindeutige schriftliche Vereinbarung treffen würden, zumal die Flächen und Räumlichkeiten – hier ein als Reitplatz ausgewiesenes Grundstück mit Reithalle und Nebengebäuden – nicht unbedeutend erscheinen. Gegen die Gewährung eines lebenslangen Wohn- und Nutzungsrechts spricht schließlich auch die bereits zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses zumindest ungeklärte baurechtliche Zulässigkeit der Nutzung. Die potenzielle baurechtliche Unzulässigkeit schließt zwar die Wirksamkeit eines auf Gebrauchsüberlassung gerichteten Vertrages nicht aus (BGH, Urt. v. 30.11.1979 - V ZR 214/77 - BGHZ 75, 366, 368). Da aber mit der baurechtlichen Unzulässigkeit der Nutzung und daraus resultierend mit künftigen baubehördlichen Maßnahmen zumindest zu rechnen war, konnte der Beklagte nicht erwarten, dass sich die Kläger ohne Möglichkeit einer ordentlichen Kündigung zur Gebrauchsüberlassung verpflichten wollten.

Der Kündigung des Leihvertrages und dem Rückforderungsbegehren steht nicht der Einwand unzulässiger Rechtsausübung nach § 242 BGB entgegen. Zwar unterliegt die grundsätzlich jederzeit mögliche Rückforderung nach § 604 Abs. 3 BGB den Schranken des § 242 BGB und darf insbesondere nicht zur Unzeit ausgesprochen werden (vgl. OLG Köln, Urt. v. 23.09.1992 - 11 U 213/92 - NJW-RR 1992, 1497). Ein dem Mieterschutz des Wohnraummieters vergleichbarer Schutz folgt aus § 242 BGB aber auch dann nicht, wenn der Entleiher die ihm zum Gebrauch überlassenen Räume als Wohnraum nutzt (a.A. Soergel/Heintzmann, BGB, 13. Aufl., § 604 Rn. 3). Vorliegend erscheint das Rückforderungsbegehren der Kläger auch nicht sonst trewidrig. Der Beklagte hat die Räume nach der Veräußerung bis zur Erhebung der Räumungsklage nur rund zwei Jahre genutzt. Dieser Zeitraum ist nicht so lang, dass er sich auf eine langfristige Nutzung hätte einrichten können. Wenn er angenommen haben mag, er werde die Räume dauerhaft nutzen und dort wohnen können, war dies eine objektiv nicht berechtigte Hoffnung, nicht zuletzt ange-

sichts der mindestens zweifelhaften baurechtlichen Zulässigkeit. Soweit die Beendigung der Gebrauchsüberlassung für den Beklagten mit nachvollziehbaren Härten verbunden ist, kann dem durch die Gewährung einer Räumungsfrist Rechnung getragen werden.

2. Die Gewährung einer Räumungsfrist beruht auf § 721 Abs. 1 ZPO.

Nach § 721 Abs. 1 Satz 1 ZPO kann das Gericht dem Schuldner bei der Verurteilung zur Räumung von Wohnraum auf Antrag oder von Amts wegen eine angemessene Räumungsfrist gewähren. Die Vorschrift ist nicht nur zugunsten des Mieters von Wohnraum anwendbar, sondern bei jeder Verurteilung zur Räumung von zu Wohnzwecken genutzten Räumen (BGH, Urt. v. 11.12.2020 - V ZR 26/20 - NJW 2021, 1088 Rn. 12) und damit auch auf den vorliegenden Fall der unentgeltlichen Leihe. Entscheidend ist, entsprechend dem Zweck der Vorschrift, drohende Obdachlosigkeit durch Einräumung einer Übergangsfrist zur Beschaffung neuen Wohnraums zu vermeiden, allein die tatsächliche Wohnnutzung (OLG Köln, Beschl. v. 01.07.1996 - 2 W 102/96 - WuM 1997, 336). Daher kommt es auch nicht darauf an, ob die Kläger dem Beklagten die Räume wissentlich als Wohnraum überlassen haben.

Eine Räumungsfrist nach § 721 Abs. 1 ZPO kann auch im Rahmen eines Beschlusses gewährt werden, durch den das Berufungsgericht die Zurückweisung der Berufung durch Beschluss nach § 522 Abs. 2 BGB ankündigt. Im Allgemeinen ist zwar über die Gewährung einer Räumungsfrist nach § 721 Abs. 1 ZPO nach mündlicher Verhandlung in dem Urteil zu entscheiden, das die Verurteilung zur Räumung zum Gegenstand hat. Die isolierte Gewährung einer Räumungsfrist sieht das Gesetz, abgesehen vom Sonderfall einer auf künftige Räumung erkennenden Entscheidung nach § 721 Abs. 2 BGB, nicht vor (BGH, Beschl. v. 24.04.2014 - V ZR 74/14 - WuM 2014, 354 Rn. 7). Das schließt aber die Gewährung der Räumungsfrist durch Beschluss nicht aus. So kann eine Räumungsfrist – auch ohne mündliche Verhandlung durch Beschluss – gewährt werden, wenn das Berufungsgericht die rechtzeitig eingelegte Berufung als unzulässig verwirft. Auch im Rahmen eines Beschlusses, durch den eine offensichtlich unbegründete Berufung nach § 522 Abs. 2 zurückgewiesen wird, kann eine Räumungsfrist gewährt

werden. Dafür spricht nicht zuletzt das Gebot der beschleunigten Behandlung von Räumungsachen nach § 272 Abs. 4 ZPO. Denn sonst müsste vom regelmäßig zügigeren Verfahren nach § 522 Abs. 2 ZPO immer Abstand genommen und über die Berufung mündlich verhandelt werden, wenn eine Räumungsfrist zu gewähren ist. Damit wäre eine Verzögerung der Bearbeitung eines nicht unerheblichen Teils der Räumungssachen in der Berufungsinstanz verbunden. Wenn nach der ganz überwiegenden Ansicht über die Räumungsfrist nicht „isoliert“ entschieden werden darf, folgt daraus nicht, dass eine Räumungsfrist nur durch Urteil gewährt werden dürfte. Entscheidend ist vielmehr, dass das Gericht die Entscheidung über die Räumungsfrist nur gemeinsam mit der Sachentscheidung über den Räumungsanspruch treffen kann.

Kommt eine Zurückweisung der Berufung durch Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO in Betracht, so kann das Berufungsgericht aber die Räumungsfrist nach § 721 Abs. 1 ZPO nicht nur im Zurückweisungsbeschluss gewähren, sondern bereits im Rahmen eines Hinweisbeschlusses, mit dem es nach § 522 Abs. 2 Satz 2 ZPO die Zurückweisung der Berufung ankündigt (LG Berlin, Beschlüsse v. 09.02.2016 - 67 S 18/16 - WuM 2016, 238, 239 und vom 12.10.2022 - 64 S 160/22 Rn. 7). Dieser Hinweisbeschluss ist zwar noch keine die Instanz beendende Entscheidung über die Verurteilung zur Räumung. Er ist aber insofern keine „isolierte“ Entscheidung, als er eine Sachprüfung der Frage enthält, ob die erste Instanz den Schuldner mit Recht zur Räumung verurteilt hat. Zusammen mit dieser Sachprüfung kann das Berufungsgericht eine Entscheidung über die Gewährung einer Räumungsfrist treffen. Könnte die Räumungsfrist erst in dem die Berufung zurückweisenden Beschluss nach § 522 Abs. 2 ZPO gewährt werden, so könnte der Berufungskläger auf den Hinweis das in der Sache offensichtlich aussichtlose Rechtsmittel nicht zur Verringerung der Kosten (vgl. Nr. 1222 GKG-KV) zurücknehmen, ohne sich der ihm ansonsten zu gewährenden – und für ihn oft existentiell wichtigen – Räumungsfrist zu begeben. Das widerspräche dem Zweck des Hinweises, der dem Berufungskläger nicht nur Gelegenheit zur Vertiefung seines Berufungsvorbringens geben, sondern auch die Möglichkeit zur kostensparenden Rücknahme des in der

Sache aussichtslosen Rechtsmittels einräumen soll (BT-Drs. 14/4722, S. 97 f.).

Unter Abwägung aller Umstände des Einzelfalls war hier die Gewährung einer Räumungsfrist bis zum 31.08.2025 gerechtfertigt. Der Beklagte hat zwar nicht konkret vorgetragen, inwiefern er tatsächlich erfolglose Bemühungen unternommen hat, anderweitigen Wohnraum zu finden. Auch unabhängig davon erscheint es aber nachvollziehbar, dass die Suche für ihn angesichts seines fortgeschrittenen Alters mit Schwierigkeiten und Belastungen verbunden ist. Dass die Kläger jenseits ihres allgemeinen Interesses, die in ihrem Eigentum stehenden Räume zurückzuhalten und künftig anderweitig zu nutzen, aus bestimmten Gründen ein besonderes Interesse an sofortiger Rückerlangung hätten, ist nicht ersichtlich und wird auch in der Berufungserwiderung nicht konkret dargelegt.

C. Kontext der Entscheidung

Die lehrbuchartigen Ausführungen zu den §§ 598, 604 BGB sind zweifelsfrei und der Umgang mit § 721 ZPO ist erfreulich pragmatisch, mag man über die Dogmatik natürlich streiten (kritisch etwa gegen die Entscheidung Ulrici in: BeckOK-ZPO, Ed. 57, § 721 Rn. 18, der nur eine Teilzurückweisung der Berufung und Behandlung als Fall des § 721 Abs. 6 Nr. 1 ZPO diskutiert; gegen LG Berlin auch Seibel in: Zöller, ZPO, 35. Aufl. 2024, § 721 Rn. 7; Götz in: MünchKomm ZPO, 7. Aufl. 2025, § 721 Rn. 6; Musielak/Voit/Lackmann, 22. Aufl. 2025, § 721 Rn. 9; vgl. aber ähnlich LG München I, Urt. v. 08.11.2023 - 14 S 3525/23 - ZMR 2024, 574; dem OLG zustimmend Pramataroff/Bordt, FD-MietR 2025, 811984 und wohl auch Zehelein in: BeckOGK-BGB, Stand: 01.07.2025, § 546 Rn. 216).

Alternativ böte sich allenfalls an, über die Räumungsfrist auch nach einer Berufungsrücknahme noch im Rahmen des Kostenbeschlusses zu entscheiden (so LG München I, Beschl. v. 10.10.2024 - 14 S 7535/24 - ZMR 2025, 129); der hiesige Weg ist aber ehrlicher und für die Parteien auch verlässlicher. Man sollte daher trotz aller gewichtigen prozessualen Bedenken hier einfach die Faust in der Tasche machen – denn das Ergebnis ist besser!

D. Auswirkungen für die Praxis

Die praktischen Unsicherheiten rund um § 721 ZPO sind wenig erfreulich für die Praxis. Es ist zu hoffen, dass die Berufungsgerichte zu einer einheitlichen Linie finden, zumal solche Fragen nur schwer der einheitlichen Klärung durch den BGH zuzuführen sind.

4

Gegenstandswert eines Anspruchs auf Herabsetzung der Miete bei einer zwischen den Mietvertragsparteien vereinbarten Staffelmiete

Leitsatz:

Zur Bemessung des Gegenstandswerts eines Anspruchs auf Abgabe einer Erklärung, dass die Miete künftig herabgesetzt wird, bei einer zwischen den Mietvertragsparteien vereinbarten Staffelmiete i.S.v. § 557a Abs. 1 BGB (im Anschluss an BGH, Urt. v. 15.05.2024 - VIII ZR 52/23 - NZM 2024, 755 Rn. 46 f. m.w.N.).

Anmerkung zu BGH, Urteil vom 27.11.2024, VIII ZR 278/23

von **Claudia Mummenhoff**, RA' in und FA' in für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Mummenhoff Rechtsanwälte Notare

A. Problemstellung

Und wieder stellt sich die Frage: Berechnet sich der Gegenstandswert einer Klage auf Herabsetzung der Miete auf den höchstzulässigen Betrag nach § 48 Abs. 1 GKG i.V.m. § 9 ZPO (= 3,5 Jahresdifferenzbetrag) oder nach § 41 Abs. 5 GKG (= Jahresdifferenzbetrag)?

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Der BGH hatte im Revisionsverfahren gegen ein Urteil des LG Berlin (Zivilkammer 63) über die Höhe des Anspruchs auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten zu entscheiden.

Eine im Rechtsdienstleistungsregister eingetragene Gesellschaft mit beschränkter Haftung macht aus abgetretenem Recht Ansprüche der Mieter einer Wohnung der beklagten Vermieterin im Zusammenhang mit einem behaupteten Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe nach den §§ 556d ff. BGB geltend.

Zwischen der Beklagten und drei Mietern besteht seit dem 01.09.2020 ein Mietverhältnis über eine Wohnung, die gemäß der (zweiten) Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 19.05.2020 (GVBI. 2020 S. 343) in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Die Mietvertragsparteien vereinbarten eine Staffelmiete, nach der sich die monatliche Nettokaltmiete von anfänglich 932,00 Euro zum ersten September eines jeden Jahres, erstmals ab dem Jahr 2021, erhöhen sollte. Die erste Staffel sah für den Zeitraum vom 01.09.2021 bis zum 31.08.2022 eine erhöhte Nettokaltmiete von monatlich 964,62 Euro vor. Die gemäß den §§ 556d ff. BGB zulässige Höchstmiete betrug sowohl bei Mietbeginn als auch während des Zeitraums der ersten Mietstaffel monatlich 440,22 Euro. Die Mieter beauftragten Anfang 2022 die Klägerin mit der Durchsetzung ihrer Ansprüche aus der sog. Mietpreisbremse. Hierzu traten sie diese Ansprüche gegen die Beklagte an die Klägerin ab.

Die Klägerin rügte gegenüber der Beklagten – unter Berufung auf die Beauftragung durch die Mieter – einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB). Sie verlangte unter Fristsetzung Auskunft unter anderem über die Höhe der durch den Vormieter gezahlten Miete, über vorangegangene Mieterhöhungen und über durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen. Zudem begehrte sie die Rückerstattung der über den zulässigen Höchstbetrag hinaus zu viel gezahlten Miete, die Herausgabe der anteiligen Mietkaution und die Abgabe der Erklärung, dass die künftig fällig werdende Miete auf monatlich 439,61 Euro – den ihrer Ansicht nach zulässigen Höchstbetrag – herabgesetzt werde.

Das Amtsgericht hat der Klage auf Auskunftserteilung und Rückzahlung weitgehend stattgegeben. Hingegen hat es den Anspruch auf Zahlung vorgerichtlicher Rechtsverfolgungskosten von 2.183,06 Euro nebst Zinsen lediglich i.H.v. 1.208,21 Euro nebst Zinsen zugesprochen. Das

Amtsgericht hat in den Gegenstandswert den zwölffachen Wert des errechneten monatlichen Überschreitungsbetrags von 524,40 Euro sowie für die anteilige Mietkaution den dreifachen Wert des Überschreitungsbetrags herangezogen.

Gegen die Zurückweisung der vorgerichtlichen Kosten der Rechtsverfolgung i.H.v. weiteren 791,70 Euro legte die Klägerin Berufung ein. Das LG Berlin wies die Berufung zurück, ließ aber die Revision zum BGH zu.

Die Revision hatte Erfolg. Der BGH hat die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückgewiesen.

C. Kontext der Entscheidung

Der BGH hat den Gegenstandswert einer Klage auf Herabsetzung der Miete auf den höchstzulässigen Betrag nach § 48 Abs. 1 GKG i.V.m. § 9 ZPO (= 3,5 Jahresdifferenzbetrag) festgelegt und nicht nach § 41 Abs. 5 GKG (= Jahresdifferenzbetrag). Dies steht im Einklang mit seiner bisherigen Entscheidungspraxis.

Bereits in einer älteren Entscheidung hatte der BGH (Beschl. v. 14.06.2016 - VIII ZR 43/15) festgestellt, dass bei einer Klage des Mieters auf Feststellung einer Minderung der Miete der Streitwert nicht analog § 41 Abs. 5 Satz 1 GKG a.F. mit dem einfachen Jahresbetrag, sondern gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 GKG, §§ 3, 9 ZPO mit dem 3,5-fachen Jahresbetrag der geltend gemachten Mietminderung zu bemessen sei. Seinerzeit ging es um Mietminderungsansprüche. Eine analoge Anwendung des § 41 Abs. 5 GKG schied seinerzeit aus, da – so der BGH – die Voraussetzungen einer Analogie nicht vorlägen. Der BGH führt aus, dass eine Analogie nur zulässig sei, wenn das Gesetz eine planwidrige Regelungslücke enthalte und der zu beurteilende Sachverhalt in rechtlicher Hinsicht soweit mit dem Tatbestand, den der Gesetzgeber geregelt hat, vergleichbar ist, dass angenommen werden kann, der Gesetzgeber wäre bei einer Interessenabwägung, bei der er sich von den gleichen Grundsätzen hätte leiten lassen, wie bei dem Erlass der herangezogenen Gesetzesvorschrift, zu dem gleichen Abwägungsergebnis gekommen (BGH, Beschl. v. 14.06.2016 - VIII ZR 43/15 Rn. 10, m.w.N.). Eine solche planwidrige Rege-

lungslücke liege hier nicht vor, so dass eine analoge Anwendung nicht in Betracht komme.

Diese Entscheidung des BGH führte zur Gesetzesänderung des § 41 Abs. 5 GKG mit dem Kostenrechtsänderungsgesetz zum 01.01.2021.

Nach Auffassung von Norbert Schneider (NZM 2021, 429 bis 430) ist mit der Einführung des § 41 Abs. 5 GKG in der Fassung des Kostenrechtsänderungsgesetzes 2021 die Rechtsprechung des BGH zur Thematik der Streitwertbemessung bei Klagen betreffend die Feststellung einer Minderung der Wohnungsmiete obsolet geworden, nach der ursprünglich der 3,5-fache Jahresbetrag zugrunde gelegt wurde. Ob dies aber auch für andere Fälle von Ansprüchen auf „Herabsetzung der Miete“ – wie beispielsweise nach der „Mietpreisbremse“ – gilt, war zu diesem Zeitpunkt noch unklar.

Auch danach war die Entscheidungspraxis der Instanzgerichte uneinheitlich. Besonders deutlich wird das an der Entscheidungspraxis beim LG Berlin. Die ZK 64 des LG Berlin (vgl. Beschl. v. 20.06.2022 - 64 T 29/22) kam zu anderen Ergebnissen (Jahresbetrag), als beispielsweise die ZK 67 des LG Berlin (vgl. Beschl. v. 20.12.2022 - 67 T 77/22), die den 3,5-fachen Jahresbetrag zugrunde legt. Die Argumente sind folgende:

Die ZK 64 des LG Berlin bewertet das Interesse der Parteien an der Feststellung der nach den Vorschriften über die „Mietpreisbremse“ höchstzulässige Miete seit dem 01.01.2021 entsprechend § 41 Abs. 1 GKG mit dem Jahresbetrag der streitgegenständlichen Miete. Dabei hat die ZK 64 keinen Zweifel daran aufkommen lassen, dass eine Klage auf Absenkung der vertraglich vereinbarten Miete, etwa auf Grundlage von § 560 BGB nach Ermäßigung der Betriebskosten oder bei vereinbarter Indexmiete im Falle einer negativen Indexveränderung gemäß § 557b Abs. 3 BGB, nach § 41 Abs. 5 Alt. 1 GKG mit dem Jahresbetrag der erstrebten Mietsenkung bewertet werden muss, sei es nun in unmittelbarer oder – da eine Mietsenkung sprachlich nun einmal nicht als „negative Erhöhung“ bezeichnet wird und damit vom Wortlaut des § 41 Abs. 5 Alt. 1 GKG wohl eher nicht umfasst ist – in entsprechender Anwendung der Norm. Dann spräche aber nichts dagegen, auch den Fall eines Streits um eine Mietsenkung auf das nach den §§ 556d ff. BGB höchstzulässige Maß – ebenso wie eine vergleichbare auf

§ 5 WiStrG, § 134 BGB gestützte Klage – unter § 41 Abs. 5 Alt. 1 GKG zu subsumieren. Der BGH habe zwar den Wert eines Verlangens auf Herabsetzung der Miete auf das nach den §§ 556d ff. BGB höchstzulässige Maß mit dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der streitigen Miete angesetzt, dies jedoch nicht näher begründet. Die Frage, ob ein solches Verlangen – auch nach Intention des Gesetzgebers – gemäß § 41 Abs. 5 Alt. 1 GKG mit dem Jahresbetrag der Mietreduzierung zu bewerten sei, wurde vermutlich nicht streitig erörtert und habe der Senat sich womöglich gar nicht gestellt. Dazu gäbe aber die Änderung des § 41 Abs. 5 GKG zum 01.01.2021 Anlass, mit welcher der Gesetzgeber einen Wertungswiderspruch beseitigen wollte. Die Begründung des Gesetzesentwurfs (vgl. BT-Drs. 19/23484, S. 53) verweise Eingangs auf den Zweck des § 41 GKG, den Gebührenstreitwert in Wohnungsmietsachen aus sozialpolitischen Gründen zu begrenzen. Anlass zur Einführung von § 41 Abs. 5 Alt. 2 GKG gebe eine Entscheidung des BGH aus dem Jahre 2016, wonach eine Minderungsfeststellung nicht von § 41 Abs. 5 GKG erfasst sei. Weiter heißt es dort:

„Unterschiedliche Wertbemessungsgrundlagen bei Mieterhöhung und Mietminderung erscheinen, vor allem aus dem Blickwinkel betroffener Mieterinnen und Mieter, nicht nachvollziehbar, da sich deren Kostenrisiko mit der Anwendung des § 9 ZPO deutlich erhöht. § 41 Absatz 5 Satz GKG soll daher um den Fall der Minderung der Miete ergänzt werden.“

Die Gesetzesänderung entspräche damit dem von BGH in seiner Entscheidung von 2016 beschriebenen gesetzgeberischen Vorgehen, den Katalog in § 41 Abs. 5 GKG „jeweils nur punktuell und vor dem Hintergrund einer Kontroverse in der Rechtsprechung zu erweitern“ statt schlicht anzugeordnen, „den Wert von Streitigkeiten wegen Mietmängel oder über die Höhe der Miete [...] stets auf den streitigen Jahresbetrag“ zu beschränken (vgl. BGH, Beschl. v. 14.06.2016 - VIII ZR 43/15 Rn. 12). Nachdem der Gesetzgeber einen Streit um die Minderung nach § 536 BGB zum Anlass der Gesetzesänderung genommen habe und der Begriff „Mietminderung“ im Rahmen der übrigen Alternativen des § 41 Abs. 5 GKG aufzunehmen, läge es nahe, ihn auch in § 41 Abs. 5 Alt. 2 GKG als terminus technicus eng i.S.d. § 536 BGB auszulegen. Daraus könne aber nicht der Schluss gezogen werden, der

Gesetzgeber habe die Entscheidung des BGH (Beschl. v. 14.06.2016 - VIII ZR 43/15) billigen und bestätigen wollen, dass sich Klagen auf eine Senkung der Miete von vorneherein nicht unter diese Norm fassen ließen. Vielmehr gäbe es keinen Anhaltspunkt dafür, dass der Gesetzgeber Feststellungsklagen zur Durchsetzung der „Mietpreisbremse“ überhaupt in den Blick genommen habe oder diese gar bewusst von der Streitwertbegrenzung hätte ausnehmen wollen. Es gäbe keine Anhaltspunkte dafür, sich mit den zitierten Entscheidungen des BGH auseinanderzusetzen und korrigierend einzugreifen, da der BGH sich gar nicht explizit mit der Frage auseinandergesetzt habe, ob ein Mietsenkungsverlangen nach den §§ 556d ff. BGB unter § 41 Abs. 5 Alt. 1 GKG fassen lasse. Hätte sich der Gesetzgeber diese Frage gestellt, ob ein Verlangen auf Herabsetzung der vertraglich vereinbarten Miete nach § 9 ZPO mit dem 3,5-fachen Jahresbetrag der streitigen Mietsendung oder entsprechend § 41 Abs. 5 Alt. 1 GKG mit dem Jahresbetrag zu bewerten sei, so hätte er sie nach der Ratio der vorgenommenen Gesetzesänderung und deren Begründung beantworten müssen. Dies spräche eher für als gegen die von der ZK 64 des LG Berlin vorgeschlagene Auslegung des § 41 Abs. 5 Alt. 1 GKG. Diese Entscheidung der ZK 64 wurde – im Ergebnis – vom Kammergericht als Rechtsmittelinstanz bestätigt.

Die ZK 67 des LG Berlin (Beschl. v. 21.12.2022 - 67 T 77/22) begründet ihre Entscheidung damit, dass die analoge Anwendung des § 41 Abs. 5 GKG ausscheide, da sie aufgrund des Wortlauts die vorliegende Konstellation der Feststellung der zulässigen Nettokaltmiete nicht nennt. Für eine analoge Anwendung von § 41 Abs. 5 GKG fehle es an einer planwidrigen Regelungslücke. Vor diesem Hintergrund verbiete sich eine analoge Anwendung der Regelung des § 41 Abs. 5 GKG, womit nur der Jahresbetrag der Mietdifferenz zugrunde zu legen sei. Die ZK 67 des LG Berlin setzt sich im Einzelnen damit auseinander, aus welchen Gründen es keine analoge Anwendung der Regelung des § 41 Abs. 5 GKG erkennt. Es weist darauf hin, dass Ausgangspunkt für die neue Regelung des § 41 Abs. 5 GKG eine Entscheidung des BGH (Beschl. V. 14.06.2016 - VIII ZR 43/15) war, wonach der Wortlaut von § 41 GKG die Feststellungsklage auf Minderung der Miete nicht erfasse und daher insoweit § 9 ZPO (3,5-facher Jahresbetrag) anwendbar sei. Mit der Änderung des § 41 Abs. 5 GKG im Jahr 2020 durch das Kostenrechtsänderungsgesetz

wurde mit Wirkung zum 01.01.2021 die Vorschrift dahin gehend geändert, dass als Streitwert bei Feststellungsklagen über die Minderung der Miete der Jahresbetrag der Minderung maßgeblich ist. Der Gesetzgeber habe sich insoweit nicht ausdrücklich mit der Frage beschäftigt, ob bei mietrechtlichen Feststellungsklagen der zugrunde zu legende Gebührenstreitwert grundsätzlich nach § 41 Abs. 5 GKG geregelt sein soll. Es sei nicht überzeugend, dass der Gesetzgeber, der sich ausdrücklich mit der Frage des bei mietrechtlichen Feststellungsklagen zugrunde zu legenden Gebührenstreitwerts beschäftigt und diese nunmehr in § 41 Abs. 5 GKG beantwortet habe, in diesem Zuge die Konstellation von Klagen auf Feststellung der zulässigen Miethöhe „übersehen“ haben soll. Dies wäre jedoch Voraussetzung für die Annahmen einer planwidrigen Regelungslücke und damit für die analoge Anwendung von § 41 Abs. 5 GKG. Die ZK 67 des LG Berlin hat daher den Gebührenstreitwert auf der Grundlage des § 48 Abs. 1 Satz 1 GKG i.V.m. den §§ 3 und 9 ZPO mit dem 42-fachen Differenzbetrag nach den im Mietvertrag enthaltenen Mietstaffeln berücksichtigt. Trotz der Entscheidung des KG (Beschl. v. 29.09.2022 - 12 W 26/22) hat die ZK 67 seinerzeit die weitere Beschwerde nicht zugelassen, da das KG in Widerspruch zur Entscheidung des BGH (Beschl. v. 14.06.2016 - VIII ZR 43/15) stehe, wonach eine analoge Anwendung von § 41 Abs. 5 Satz 1 GKG ausscheide.

Das KG (Beschl. v. 29.09.2022 - 12 W 26/22) hat – wie die ZK 64 des LG Berlin – das Interesse der Parteien an der Feststellung der nach den Vorschriften über die „Mietpreisbremse“ gemäß den §§ 556d ff. BGB höchstzulässigen Miete seit dem 01.01.2021 entsprechend § 41 Abs. 1 GKG n.F. mit dem Jahresbetrag der streitigen Miete bewertet. Das KG hat also – anders als das die ZK 67 des LG Berlin – eine analoge Anwendung des § 41 Abs. 5 GKG bestätigt. Das KG erklärte, Voraussetzung für eine analoge Anwendung sei, dass das Gesetz eine planwidrige Regelungslücke enthält und der zu beurteilte Sachverhalt in rechtlicher Hinsicht soweit mit dem Tatbestand, den der Gesetzgeber geregelt hat, vergleichbar ist, so dass angenommen werden könne, der Gesetzgeber wäre bei einer Interessenabwägung, bei der er sich von den gleichen Grundsätzen hätte leiten lassen, wie bei dem Erlass der herangezogenen Gesetzesvorschrift, zu den gleichen Abwägungsergebnis gekommen. Hierfür stützt sich das Kammergericht

auf die auch vom LG Berlin (ZK 67) zitierte Entscheidung des BGH (Beschl. v. 14.06.2016 - VIII ZR 43/15 Rn. 10).

Nun lag dem BGH erneut eine Entscheidung des LG Berlin, diesmal der ZK 63 (Urt. v. 14.11.2023 - 63 S 127/23) vor, in der es um die Bemessung des Gegenstandswertes ging; der BGH kam – anders als die ZK 63 des LG Berlin – erneut zu dem Ergebnis, dass der 42-fache Überschreitungsbetrag der ortsüblichen Vergleichsmiete anzusetzen ist und nicht – wie von der ZK 63 des LG Berlin angenommen – der Jahresbetrag.

Seit Jahren gibt es also immer wieder abweichende Entscheidungen zu dem Thema, ob § 48 Abs. 1 GKG i.V.m. § 9 ZPO oder § 41 Abs. 5 GKG einschlägig ist. Regelmäßig legt der BGH in seinen Entscheidungen den § 48 Abs. 1 GKG i.V.m. § 9 ZPO der Berechnung des Gegenstandswertes zugrunde, was bereits in der Vergangenheit zu Änderungen des § 41 Abs. 5 GKG geführt hat; so auch in dem vorliegenden Fall. Im Anschluss an die vorliegende Entscheidung des BGH (Urt. v. 27.11.2024 - VIII ZR 278/23) wurde mit Wirkung zum 01.06.2025 der § 41 Abs. 5 GKG in Artikel 5 des Kosten- und Betreuervergütungsrechtsänderungsgesetz 2025 (Kost-BRÄG 2025, vgl. BGBI. 2025 I Nr. 109, S. 7 vom 10.04.2025) erneut geändert. In § 41 Absatz 5 Satz 1 GKG wurden nach den Wörtern „der Jahresbetrag der Mietminderung“ ein Komma und die Wörter „bei Feststellung einer Überschreitung der nach § 556d Absatz 1 oder § 556e des Bürgerlichen Gesetzbuchs zulässigen Miete der Überschreitung“ eingefügt.

Das LG Berlin (63 S 127/23) hat durch den BGH die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung zurückgewiesen bekommen. Es ist nicht veröffentlicht, ob die ZK 63 bei ihrer Entscheidung den § 41 Abs. 5 GKG n.F hat berücksichtigen können, was zu einer unveränderten Streitwertfestsetzung der ZK 63 des LG Berlin (Jahresbetrag) führt.

In einer anderen Rechtstreit hat die ZK 63 des LG Berlin (Urt. v. 28.02.2025 - 64 S 189/23) bei einer Klage auf Feststellung einer Mietüberhöhung auf die – noch nicht in Kraft getretene – Gesetzesänderung des § 41 Abs. 5 Satz 1 GKG Bezug genommen und die neue Fassung der Norm bei der Bemessung des Streitwerts (Jahreswert) zugrunde gelegt.

D. Auswirkungen für die Praxis

Die Frage, ob der Gegenstandswert einer Klage auf Herabsetzung der Miete auf den höchstzulässigen Betrag nach § 48 Abs. 1 GKG i.V.m. § 9 ZPO (= 3,5 Jahresdifferenzbetrag) oder nach § 41 Abs. 5 GKG richtet, ist mit dem derzeitigen Gesetzeswortlaut – abweichend vom BGH – geklärt worden. Ob es künftig andere Sachverhalte geben wird, die diese Frage aufwerfen, bleibt abzuwarten.

5

Verwerfung der Berufung gemäß § 522 Abs. 1 Satz 2 ZPO: Begründungstiefe bei Fristversäumnis

Orientierungssatz zur Anmerkung:

Die Wiedergabe des Sachverhalts und der Anträge in einem die Berufung nach § 522 Abs. 2 Satz 2 ZPO verwerfenden Beschluss ist nicht ausnahmslos erforderlich. Der Beschluss kann sich bei der Verwerfung der Berufung wegen nicht gewahrter Berufungsfrist (§ 517 ZPO) oder Begründungsfrist (§ 520 Abs. 2 ZPO) auf die entscheidungserheblichen Umstände beschränken.

Anmerkung zu BGH, Beschluss vom 18.02.2025, VIII ZA 17/24

von **Fabian Bagusche**, LL.M., RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Bagusche + Partner Rechtsanwälte

A. Problemstellung

Gemäß § 522 Abs. 1 Satz 2 ZPO kann das Berufungsgericht eine Berufung durch Beschluss verwerfen, wenn sie unzulässig ist, etwa wegen Nichteinhaltung der Berufungsfrist, § 517 ZPO oder der Begründungsfrist, § 520 Abs. 2 ZPO. Für die Gerichte stellt sich dabei regelmäßig die Frage, in welchem Umfang Verwerfungsentscheidungen nach § 522 Abs. 1 Satz 2 ZPO zu begründen sind, wenn die Unzulässigkeit der Berufung offensichtlich ist.

Der BGH hatte sich mit der Reichweite der Begründungspflicht eines Berufungsgerichts bei der Verwerfung einer offensichtlich unzulässigen Berufung zu befassen. Im Zentrum der Entscheidung steht die prozessuale Frage, ob ein Verwerfungsbeschluss nach § 522 Abs. 1 Satz 2 ZPO – insbesondere bei Versäumung von Berufungs- bzw. Begründungsfristen – zwingend eine vollständige Sachverhaltsdarstellung enthalten muss oder ob in solchen Fällen eine reduzierte Begründung unter Angabe der wesentlichen Entscheidungsgründe genügt. Der BGH nahm dies zum Anlass, die Grenzen der gerichtlichen Begründungspflicht in solchen Konstellationen zu konkretisieren.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Der beklagte Mieter war zur Räumung seiner Mietwohnung sowie zur Zahlung rückständiger Miete verurteilt worden. Das AG Berlin-Neukölln hatte der Klage durch Versäumnisurteil stattgegeben. Der dagegen eingelegte Einspruch des beklagten Mieters wurde vom Amtsgericht als unzulässig verworfen. Gegen dieses Urteil beabsichtigte der Mieter Berufung einzulegen, beantragte jedoch zunächst Prozesskostenhilfe für das Berufungsverfahren beim LG Berlin. Diese wurde jedoch vom Landgericht mit Beschluss vom 19.06.2024 abgelehnt. Eine daraufhin erhobene Gegenvorstellung des beklagten Mieters blieb ebenfalls erfolglos.

Erst nachdem die Fristen zur Einlegung und Begründung der Berufung bereits abgelaufen waren, reichte der Beklagte – nun anwaltlich vertreten – am 30.07.2024 einen Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand ein und legte zugleich Berufung gegen das Urteil ein. Zur Begründung des Wiedereinsetzungsgesuchs trug der beklagte Mieter vor, er habe aufgrund eines privaten Aufenthaltes auf einer familiären Hochzeit in Nordrhein-Westfalen und anschließender Erkrankung – einen Bandscheibenvorfall – nicht rechtzeitig anwaltliche Hilfe in Anspruch nehmen können.

Das LG Berlin wies die Berufung als unzulässig wegen Fristversäumnis zurück und lehnte den Wiedereinsetzungsantrag mangels Glaubhaftmachung ab. Der beklagte Mieter stellte daraufhin einen Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe für eine beabsichtigte Rechts-

beschwerde zum BGH. Der Beklagte machte geltend, dass der angegriffene Beschluss des LG Berlin keinen ausreichenden Sachverhalt sowie keine umfassende Auseinandersetzung enthalte und insoweit sein rechtliches Gehör verletzt worden sei.

Der BGH hat die Anhörungsrüge des Beklagten gegen den Prozesskostenhilfe für eine beabsichtigte Rechtsbeschwerde versagenden Beschluss des BGH als unzulässig verworfen.

Der BGH hielt die beantragte Rechtsbeschwerde für aussichtslos, i.S.d. § 114 Abs. 1 Satz 1 ZPO, da kein Zulassungsgrund gemäß § 574 Abs. 2 ZPO vorliege.

Die Begründung des Landgerichts sei rechtlich nicht zu beanstanden, insbesondere sei eine ausführliche Sachverhaltsdarstellung im konkreten Fall nicht erforderlich gewesen, da die Unzulässigkeit der Berufung offensichtlich gewesen sei.

Zwar müsse entsprechend seiner ständigen Rechtsprechung ein Beschluss grundsätzlich den maßgeblichen Sachverhalt wiedergeben (vgl. BGH, Beschl. v. 27.09.2023 - VIII ZB 90/22; BGH, Beschl. v. 13.01.2016 - XII ZB 605/14; BGH, Beschl. v. 17.07.2014 - V ZB 157/13 Rn. 3; BGH, Beschl. v. 20.11.2014 - V ZB 204/13; BGH, Beschl. v. 14.06.2010 - II ZB 20/09).

Wenn die Berufung wegen Fristversäumung gemäß den §§ 517, 520 Abs. 2 ZPO verworfen werde, sei eine ausführliche Wiedergabe des Sachverhalts und der Anträge jedoch nicht zwingend erforderlich. In einem solchen Fall dürfe sich der Beschluss auf die entscheidungserheblichen tatsächlichen Feststellungen beschränken.

Der Beschluss müsse dennoch nachvollziehbar und nachprüfbar darlegen, worauf sich die Verwerfung stütze. Dies sei in dem zu entscheidenden Fall geschehen, insbesondere durch die Bezugnahme auf frühere Hinweisbeschlüsse und konkreten Aktenteile (vgl. BGH, Beschl. v. 22.06.2021 - VI ZB 15/20 Rn. 4 m.w.N.). Das Fehlen einer umfassenden Sachverhaltsdarstellung sei daher unschädlich gewesen.

Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör oder effektiven Rechtsschutz sei zu verneinen (vgl. BGH, Beschl. v. 30.01.2024 - VIII ZB

85/22 Rn. 10 - NJW-RR 2024, 792). Die Versagung der Wiedereinsetzung sei nicht zu beanstanden.

Die Vorinstanz habe dem Mieter zu Recht vor gehalten, weder seine Erreichbarkeit während der Ortsabwesenheit gesichert noch glaubhaft dargelegt zu haben, dass er wegen seiner Erkrankung keine Möglichkeit zur Kontaktaufnahme mit dem Bevollmächtigten gehabt habe. Wer während laufender Fristen aus privaten Gründen ortsabwesend sei, müsse sicherstellen, dass er auch erreichbar oder sein Vertreter in der Lage sei, fristgebundene Erklärungen abzugeben.

Eine plötzliche Erkrankung könne zwar grundsätzlich einen Wiedereinsetzungsgrund darstellen, jedoch nur, wenn der Betroffene nicht fahrlässig gehandelt habe. Der Mieter habe weder dargelegt noch glaubhaft gemacht, dass er während seines Aufenthaltes in Nordrhein-Westfalen nicht erreichbar gewesen sei. Zudem habe dieser die behauptete Erkrankung nicht medizinisch belegt.

Diese Beurteilung sei auch mit der Rechtsprechung des BVerfG und des BGH zu den Anforderungen an die für die Zeit der geplanten Ortsabwesenheit zu treffenden Vorkehrungen des Beklagten vereinbar (vgl. BVerfG, Beschl. v. 07.08.2007 - 1 BvR 685/07 - NJW 2007, 3486, 3487 f.; BGH, Beschl. v. 07.06.1972 - IV ZB 26/72 - VersR 1972, 975; BGH, Beschl. v. 21.09.1988 - VIII ZB 26/88 Rn. 5; BGH, Beschl. v. 24.07.2000 - II ZB 22/99 - NJW 2000, 3143 unter II; BGH, Beschl. v. 05.11.2002 - VI ZB 54/01 - NJW 2003, 903 unter II 1, 2 m.w.N.; BGH, Beschl. v. 18.02.2009 - IV ZR 193/07 Rn. 3 - NJW 2009, 1608; BGH, Beschl. v. 10.06.2015 - IV ZB 27/14 Rn. 10, 14 m.w.N.). Es bestand nach Auffassung des BGH ferner kein Grundsatzverstoß, insbesondere da die Situation vorhersehbar gewesen sei.

Eine Gegenvorstellung gegen die Versagung von Prozesskostenhilfe verlängere auch nicht die Wiedereinsetzungsfrist. Eine neue Frist beginne nur zu laufen, wenn infolge der Gegenvorstellung tatsächlich Prozesskostenhilfe bewilligt werde, was in dem zu entscheidenden Sachverhalt nicht der Fall gewesen sei.

C. Kontext der Entscheidung

Die Entscheidung des BGH konkretisiert und bestätigt die bisherige Rechtsprechung des BGH zur Begründungstiefe bei Verwerfungsbeschlüssen gemäß § 522 Abs. 1 Satz 2 ZPO (vgl. BGH, Beschl. v. 27.09.2023 - VIII ZB 90/22; BGH, Beschl. v. 13.01.2016 - XII ZB 605/14; BGH, Beschl. v. 17.07.2014 - V ZB 157/13 Rn. 3; BGH, Beschl. v. 20.11.2014 - V ZB 204/13; BGH, Beschl. v. 14.06.2010 - II ZB 20/09). Eine ausführliche Darstellung ist jedoch nur dann geboten, wenn die Sach- und Rechtslage dies im konkreten Fall erfordert – was vorliegend nicht der Fall war. Der BGH stellte somit klar, dass bei offensichtlicher formaler Unzulässigkeit kein zwingendes Erfordernis besteht, die vollständige Prozessgeschichte oder die Parteianträge darzustellen, solange die tragenden Erwägungen klar und nachvollziehbar sind.

D. Auswirkungen für die Praxis

Für Prozessbevollmächtigte ergibt sich aus der Entscheidung die Pflicht, Mandanten bereits bei Einreichung von Prozesskostenhilfe-Anträgen über die Fristabläufe und Erreichbarkeitsobliegenheiten aufzuklären. Das Gericht muss nicht ausdrücklich auf die Gefahr der Fristversäumung hinweisen, sobald ein Hinweisbeschluss vorliegt und keine neuen Umstände erkennbar sind (vgl. BGH, Beschl. v. 12.11.2015 - V ZB 36/15). Bei drohender Fristversäumnis sollte frühzeitig dokumentiert werden, dass der Mandant erreichbar ist oder entsprechende Vorsorge getroffen hat.