



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 256/23

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 569 Abs. 2a, § 551

Ist ein Mieter mit der Leistung einer als Mietsicherheit (§ 551 BGB) vereinbarten Bankbürgschaft im Verzug, kann der Vermieter das Mietverhältnis nicht nach § 569 Abs. 2a BGB fristlos kündigen, weil eine Bankbürgschaft nicht in den Anwendungsbereich dieses Kündigungstatbestands fällt.

BGH, Urteil vom 14. Mai 2025 - VIII ZR 256/23 - LG Frankfurt am Main
AG Frankfurt am Main

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Mai 2025 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Bünger, die Richter Dr. Schmidt, Dr. Reichelt und Messing sowie die Richterin Dr. Böhm

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main - 11. Zivilkammer - vom 23. Oktober 2023 wird als unzulässig verworfen, soweit das Berufungsgericht hinsichtlich der Widerklage zum Nachteil des Beklagten entschieden hat.

Die insoweit vorsorglich eingelegte Beschwerde des Beklagten gegen die teilweise Nichtzulassung der Revision in dem vorbezeichneten Urteil wird zurückgewiesen.

Auf die Revision des Beklagten wird das vorbezeichnete Urteil im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Berufung des Beklagten gegen das Teilurteil des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 1. Dezember 2022 hinsichtlich seiner Verurteilung zur Räumung und Herausgabe der Mietwohnung nebst einem Tiefgaragenstellplatz zurückgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagte war seit Januar 2020 Mieter einer Wohnung der Klägerin nebst Tiefgaragenstellplatz in F. . Die monatliche Nettokaltmiete betrug 1.950 € zuzüglich einer Betriebskostenpauschale in Höhe von 250 €. Die Parteien vereinbarten im Mietvertrag die Stellung einer Mietsicherheit durch den Beklagten wie folgt:

"§ 4 Kautio

Der Mieter leistet bei Abschluss des Mietvertrages eine Kautio in Höhe von 4.400,00 €. Diese ist spätestens zur Übergabe der Wohnung in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft zu erbringen."

2 Die Klägerin überließ dem Beklagten die Wohnung; dieser erbrachte - trotz entsprechender Ankündigung - die Bankbürgschaft nicht. Mit Schreiben vom 11. Mai 2020 erklärte die Klägerin die außerordentliche fristlose, hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen unterbliebener Leistung der Mietsicherheit.

3 Gestützt auf diese - sowie auf weitere Kündigungen - hat die Klägerin Klage auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung sowie auf Zahlung rückständiger Miete und vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten erhoben. Nach Begleichung sämtlicher Mietrückstände durch die Bundesagentur für Arbeit hat die Klägerin den Rechtsstreit insoweit (einseitig) für erledigt erklärt.

4 Das Amtsgericht hat den Beklagten mit Teilurteil - allein gestützt auf die Kündigung der Klägerin vom 11. Mai 2020 - zur Räumung und Herausgabe der Wohnung nebst Tiefgaragenstellplatz verurteilt und die von ihm erhobene, auf

Feststellung, dass der zwischen den Parteien bestehende Mietvertrag auf unbestimmte Zeit fortbesteht, gerichtete Widerklage abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten hat das Landgericht zurückgewiesen.

5 Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision und der vorsorglich eingelegten Nichtzulassungsbeschwerde verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren sowie seinen Widerklageantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

6 Die - ohne Verstoß gegen Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG durch den Einzelrichter zugelassene (vgl. Senatsurteile vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, NJW 2020, 1947 Rn. 12; vom 12. Juli 2023 - VIII ZR 125/22, juris Rn. 12 mwN; Senatsbeschluss vom 27. September 2023 - VIII ZR 117/22, NJW-RR 2023, 1438 Rn. 5) - Revision hat, soweit sie eröffnet ist, Erfolg.

I.

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

8 Der Klägerin stehe ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung zu, da sie das Mietverhältnis wirksam nach § 569 Abs. 2a BGB fristlos gekündigt habe.

9 Gemäß den Bestimmungen der § 543 Abs. 1, § 569 Abs. 2a Satz 1 BGB liege ein Grund für die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 BGB in Höhe

eines Betrags im Verzug sei, der der zweifachen Monatsmiete entspreche. Diese Voraussetzungen lägen vor, da der Beklagte die Mietsicherheit nicht erbracht habe. Insbesondere erfasse der Kündigungstatbestand des § 569 Abs. 2a BGB auch eine Kautionsabrede in Form der Stellung einer Bankbürgschaft.

10 Zwar werde im Schrifttum vertreten, den Anwendungsbereich dieser Bestimmung auf solche Sicherheiten zu beschränken, die durch Geldleistung zu erbringen seien. Hierfür sprächen systematische Argumente. Der Kündigungsgrund sei der "Zahlungsverzug" mit der Mietkaution. Einen Zahlungsverzug gebe es nur in den Fällen, in denen der Mieter eine Geldsumme bereitzustellen habe.

11 Jedoch sei nach einer anderen Ansicht der Wortlaut des § 569 Abs. 2a BGB eindeutig. Dieser verweise auf die gesamte Vorschrift des § 551 BGB, die wiederum alle Arten von Mietsicherheiten erfasse. Aus dem in der Gesetzesbegründung verwendeten Begriff der "Zahlungsverpflichtung" des Mieters könnten keine tragfähigen Schlüsse auf den Anwendungsbereich der Norm gezogen werden, da nicht anzunehmen sei, der Gesetzgeber habe hiermit zum Ausdruck bringen wollen, andere Arten von Sicherheiten als Geldleistungen auszuschließen.

12 Die Kammer schließe sich der letztgenannten Ansicht an. Aus dem eindeutigen Wortlaut des Kündigungstatbestands des § 569 Abs. 2a BGB lasse sich eine Begrenzung auf bestimmte Formen der Mietsicherheit nicht entnehmen. Eine teleologische Reduktion des Anwendungsbereichs sei nicht angezeigt. Die Gesetzesbegründung sei für sich genommen wenig aussagekräftig und der Gesetzeszweck spreche gegen eine teleologische Reduktion. Denn mit der - eine Abwägung der beiderseitigen Interessen der Mietvertragsparteien und eine Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls nicht voraussetzenden - Kündigungsmöglichkeit des § 569 Abs. 2a BGB habe der Vermieter schon zu Beginn

des Mietverhältnisses geschützt sowie die Bedeutung der Mietsicherheit als Instrument zur Verringerung seines Ausfallrisikos hervorgehoben werden sollen. Sei der Mieter bereits bei Beginn des Mietverhältnisses mit der Leistung der Sicherheit im Rückstand, sei dies ein Frühindikator für ein vertragswidriges Verhalten, auf welches der Vermieter zeitnah mit der Kündigung reagieren können solle. Es sollten wirtschaftliche Schäden, die durch solche Mieter verursacht würden, die das Mietverhältnis bereits in betrügerischer Absicht begründeten und keine Miete zahlten, eingedämmt werden. Diesem Anliegen könne nur Rechnung getragen werden, wenn alle Arten der Mietsicherheiten im Sinne des § 551 BGB - mithin auch eine Bankbürgschaft - von der Vorschrift des § 569 Abs. 2a BGB erfasst würden. Denn das Interesse des Vermieters, dessen Schutz der Kündigungstatbestand diene, sei in allen Fällen dasselbe.

- 13 Die Widerklage des Beklagten, gerichtet auf die Feststellung, dass der zwischen den Parteien bestehende Mietvertrag auf unbestimmte Zeit fortbestehe, sei mangels Rechtsschutzbedürfnisses unzulässig. Denn von der Entscheidung über den mit der Klage rechtshängig gemachten Räumungs- und Herausgabeanspruch werde auch der Streitgegenstand der Feststellungswiderklage erfasst. Wäre keine der von der Klägerin erklärten Kündigungen wirksam, wäre die Klage abzuweisen und stünde rechtskräftig fest, dass das Mietverhältnis nicht durch eine der Kündigungserklärungen beendet worden sei. Dies sei aber gerade auch der Streitgegenstand der Widerklage.

II.

- 14 Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung, soweit sie aufgrund des beschränkten Umfangs der Revisionszulassung eröffnet ist, nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Klägerin

auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung (§ 546 Abs. 1, § 985 BGB) nicht bejaht werden. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts kann die Klägerin die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses aufgrund der Nichtleistung der als Mietsicherheit (§ 551 BGB) vereinbarten Bankbürgschaft seitens des Beklagten nicht mit Erfolg auf die Vorschrift des § 569 Abs. 2a BGB stützen. Denn eine solche Mietsicherheit fällt nicht in den Anwendungsbereich dieses Kündigungstatbestands.

15 1. Soweit der Beklagte mit seiner Revision auch die Abweisung der auf Feststellung des Fortbestands des zwischen den Parteien bestehenden Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit gerichteten Widerklage angreift, ist sie bereits nicht statthaft (§ 542 Abs. 1, § 543 Abs. 1 Nr. 1 ZPO) und damit als unzulässig zu verwerfen (§ 552 Abs. 1 ZPO). Denn das Berufungsgericht hat die Zulassung der Revision zulässigerweise auf die wegen Verzugs des Beklagten mit der Stellung der Mietkautionsbürgschaft ausgesprochene fristlose Kündigung beschränkt, welche Gegenstand der Klage ist und auf die das Amtsgericht in seinem Teilurteil die Verurteilung des Beklagten zur Räumung und Herausgabe der Wohnung allein gestützt hat.

16 a) Eine solche Beschränkung der Zulassung der Revision muss nicht im Tenor des Urteils angeordnet sein, sondern kann sich auch aus den Entscheidungsgründen ergeben, wenn sie sich diesen mit der erforderlichen Eindeutigkeit entnehmen lässt. Hat das Berufungsgericht die Revision wegen einer Rechtsfrage zugelassen, die nur für einen eindeutig abgrenzbaren Teil des Streitstoffs von Bedeutung ist, kann die gebotene Auslegung der Entscheidungsgründe ergeben, dass die Zulassung der Revision auf diesen Teil des Streitstoffs beschränkt ist (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 361/18, BGHZ 224, 195 Rn. 24; vom 20. Dezember 2023 - VIII ZR 309/21, juris

Rn. 26; vom 18. Dezember 2024 - VIII ZR 16/23, NZM 2025, 247 Rn. 13; jeweils mwN).

17 So verhält es sich hier. Das Berufungsgericht hat die Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO) zugelassen, weil zur Auslegung des § 569 Abs. 2a BGB - konkret zur Frage, ob der Verzug des Mieters mit der Leistung einer Bankbürgschaft den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt - unterschiedliche Ansichten vertreten werden und diese Rechtsfrage bislang höchstrichterlich nicht geklärt sei. Diese Frage stellt sich - aus der insoweit maßgeblichen Sicht des Berufungsgerichts - nur bei dem mit der Klage verfolgten Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung und der diese (auch) nach der Ansicht des Berufungsgerichts (allein) tragenden fristlosen Kündigung wegen Verzugs des Beklagten mit der Erbringung der Mietkaution (§ 569 Abs. 2a BGB). Sie ist damit nur für einen eindeutig abgrenzbaren selbständigen Teil des Streitstoffs maßgebend. Hingegen stellt sich die vorgenannte Frage nicht bei der auf die Feststellung des Fortbestands des Mietverhältnisses gerichteten Widerklage des Beklagten, die das Berufungsgericht bereits als unzulässig angesehen hat.

18 b) Diese Beschränkung der Zulassung der Revision ist auch wirksam. Zwar ist eine Beschränkung der Revision auf einzelne Rechtsfragen oder Anspruchselemente unzulässig. Anerkanntermaßen hat das Berufungsgericht jedoch die Möglichkeit, die Revision nur hinsichtlich eines tatsächlich und rechtlich selbständigen und abtrennbaren Teils des Gesamtstreitstoffs zuzulassen, auf den auch die Partei selbst die Revision beschränken könnte. Voraussetzung hierfür ist eine Selbständigkeit des von der Zulassungsbeschränkung erfassten Teils des Streitstoffs in dem Sinne, dass dieser in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht unabhängig von dem übrigen Prozessstoff beurteilt werden und auch im Falle einer Zurückverweisung kein Widerspruch zu dem unanfechtbaren Teil des

Streitstoffs auftreten kann (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile vom 20. Dezember 2023 - VIII ZR 309/21, juris Rn. 28; vom 18. Dezember 2024 - VIII ZR 16/23, NZM 2025, 247 Rn. 16 f.; jeweils mwN; Senatsbeschluss vom 21. Februar 2023 - VIII ZR 106/21, juris Rn. 8 f.).

19 Nach diesem Maßstab kann die Zulassung der Revision im Streitfall auf den mit der Klage verfolgten und auf die fristlose Kündigung der Klägerin wegen Nichterbringung der Kautionsbürgschaft durch den Beklagten (§ 569 Abs. 2a BGB) gestützten Räumungsanspruch beschränkt werden (vgl. zur Möglichkeit der Beschränkung der Revisionszulassung auf eine von mehreren Kündigungen Senatsurteile vom 19. September 2018 - VIII ZR 261/17, WuM 2018, 758 Rn. 17; vom 27. November 2024 - VIII ZR 159/23, WRP 2025, 346 Rn. 20; jeweils mwN). Denn dieser betrifft einen selbständigen Teil des Streitstoffs in dem Sinne, dass dieser in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht unabhängig vom dem mit der Widerklage verfolgten Feststellungsbegehren beurteilt werden und auch im Fall einer Zurückverweisung kein Widerspruch zum nicht anfechtbaren Teil des Streitstoffs auftreten kann.

20 Zum einen geht selbst die Revision davon aus, dass die vorgenannte Kündigung vom 11. Mai 2020 nicht (mehr) Gegenstand der Prüfung im Rahmen der Widerklage ist, da sie zur Begründung der aus ihrer Sicht gegebenen Zulässigkeit der Widerklage ausführt, deren Streitgegenstand umfasse - lediglich - solche Kündigungen, die "im Nachgang", mithin zeitlich nach der Kündigung wegen Nichterbringung der Mietsicherheit erklärt worden seien. Zum anderen bedarf die vorgenannte Frage bei der auf die Feststellung des Fortbestands des Mietverhältnisses gerichteten Widerklage des Beklagten keiner eigenständigen (erneuten) inhaltlichen Prüfung. Denn ob eine Beendigung des Mietverhältnisses wegen der auf § 569 Abs. 2a BGB gestützten Kündigung eingetreten ist, wird - als Vorfrage - bereits im Rahmen der (Räumungs-)Klage entschieden.

21 2. Die vorsorglich eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde ist unbegründet, weil die Rechtssache bezüglich der - von der Revisionszulassung nicht umfassten - Widerklage weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung insoweit eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Von einer näheren Begründung wird gemäß § 544 Abs. 6 Satz 2 Halbs. 2 ZPO diesbezüglich abgesehen.

22 3. Soweit die Revision eröffnet ist, ist sie begründet. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts sind die Voraussetzungen für eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses nach § 569 Abs. 2a BGB nicht gegeben, weil die zwischen den Parteien vereinbarte Mietsicherheit in Form einer Bankbürgschaft nicht in den Anwendungsbereich dieser Vorschrift fällt.

23 a) Nach § 569 Abs. 2a Satz 1 BGB liegt ein wichtiger Grund im Sinne von § 543 Abs. 1 BGB für eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ferner vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 BGB in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der Berechnung der Monatsmiete nach Satz 1 nicht zu berücksichtigen (§ 569 Abs. 2a Satz 2 BGB). Einer Abhilfefrist oder einer Abmahnung nach § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB bedarf es nicht (§ 569 Abs. 2a Satz 3 BGB).

24 Der Anwendungsbereich dieses Kündigungstatbestands ist umstritten.

25 Nach einer - auch vom Berufungsgericht vertretenen - Ansicht erfasst die Vorschrift des § 569 Abs. 2a BGB alle Arten von Sicherheitsleistungen im Sinne von § 551 BGB, mithin auch die hier in Rede stehende Bankbürgschaft (vgl. BeckOGK-BGB/Geib, Stand: 1. Januar 2025, § 569 Rn. 50; BeckOK-BGB/Wöstmann, Stand: 1. Februar 2025, § 569 Rn. 14; jurisPK-BGB/Tiedemann,

Stand: 17. Dezember 2024, § 569 Rn. 125; Erman/Lützenkirchen/Selk, BGB, 17. Aufl., § 569 Rn. 15b; Lützenkirchen/Lützenkirchen, Mietrecht, 3. Aufl., § 569 Rn. 79, 82; Sommer, IMR 2014, 139 Rn. 14 ff.; Schmid, MDR 2014, 940; Zehelein, WuM 2013, 133, 135; einschränkend Dauner-Lieb/Langen/Hinz, BGB, 4. Aufl., § 569 Rn. 50 [Anwendung bei einer Bürgschaft, wobei ein kündigungsrelevanter Verzug erst durch die Fälligkeit der zweiten Monatsmiete ausgelöst werde]).

26 Nach einer anderen Ansicht berechtigt lediglich der Verzug des Mieters mit der Leistung einer Barkaution beziehungsweise einer Geldsumme (§ 551 Abs. 2, 3 BGB) den Vermieter zur fristlosen Kündigung nach § 569 Abs. 2a BGB (vgl. Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2024, § 569 Rn. 66; Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 16. Aufl., § 569 BGB Rn. 61; Siegmund in: Blank/Börstinghaus/Siegmund, Miete, 7. Aufl., § 569 BGB Rn. 39; Grüneberg/Weidenkaff, BGB, 84. Aufl., § 569 Rn. 14a; Bub/Treier/Fleindl, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 5. Aufl., Kapitel IV Rn. 398; MünchKommBGB/Häublein, 9. Aufl., § 569 Rn. 33 [gestützt auf eine teleologische Reduktion der Norm]; Wiek, WuM 2013, 195, 198; J. Emmerich, WuM 2013, 323, 326; Horst, MDR 2013, 249; Karabulut, WuM 2014, 186, 187 und 191). Ist eine andere Art von Mietsicherheit vereinbart, könne der Vermieter das Mietverhältnis lediglich - unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls sowie der jeweiligen weiteren Voraussetzungen - fristlos nach § 543 Abs. 1 BGB beziehungsweise ordentlich nach § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB kündigen (vgl. Staudinger/V. Emmerich, aaO Rn. 66 aE; Schmidt-Futterer/Streyll, aaO Rn. 57, 61; Siegmund in: Blank/Börstinghaus/Siegmund, aaO).

- 27 b) Die zuletzt genannte Auffassung trifft zu. Ist der Mieter - wie vorliegend der Beklagte - mit der Leistung einer als Mietsicherheit vereinbarten Bankbürgschaft im Verzug, kann der Vermieter das Mietverhältnis nicht nach § 569 Abs. 2a BGB fristlos kündigen.
- 28 aa) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ergibt sich aus dem Wortlaut der Vorschrift des § 569 Abs. 2a BGB nicht "eindeutig", dass hiervon sämtliche Formen von Mietsicherheiten erfasst würden. Vielmehr ist der Ausschluss einer Bankbürgschaft als Mietsicherheit aus dem Anwendungsbereich der Bestimmung des § 569 Abs. 2a BGB vom möglichen Wortsinn gedeckt; entgegen der Ansicht der Revision bedarf es somit keiner teleologischen Reduktion der Norm.
- 29 Das Berufungsgericht hat nicht hinreichend berücksichtigt, dass eine grammatische Gesetzesauslegung das nach dem Wortlaut sprachlich Mögliche, also den möglichen Wortsinn zu ermitteln hat (vgl. hierzu Senatsurteil vom 13. Oktober 2021 - VIII ZR 91/20, NZM 2022, 49 Rn. 33 mwN). Die Bestimmung des Wortsinns wiederum hat nicht isoliert, sondern im Zusammenhang des Normtextes zu erfolgen (BGH, Beschluss vom 25. Oktober 2006 - 1 StR 384/06, NJW 2007, 524 Rn. 12; Möllers, Juristische Methodenlehre, 6. Aufl., § 4 Rn. 42).
- 30 Demgegenüber hat das Berufungsgericht zur Begründung seiner Ansicht, wonach sich aus dem Wortlaut des § 569 Abs. 2a BGB eine Begrenzung auf bestimmte Formen von Mietsicherheiten nicht entnehmen lasse, allein darauf abgestellt, dass die Vorschrift allgemein und ohne einschränkenden Zusatz auf eine "Sicherheitsleistung nach § 551" verweise. Somit hat das Berufungsgericht bereits aus Teilen des Wortlauts der Norm auf deren Anwendungsbereich geschlossen, jedoch zur Auslegung des Begriffs "Sicherheitsleistung" nicht - wie geboten - den gesamten Normtext von § 569 Abs. 2a BGB in den Blick genommen.

- 31 Hiernach kann zur Bestimmung der vom Kündigungstatbestand des § 569 Abs. 2a BGB erfassten Arten von "Sicherheitsleistungen" nicht allein der Verweis auf § 551 BGB herangezogen werden, sondern ist auch zu berücksichtigen, dass der Mieter mit einer Sicherheitsleistung in Höhe "eines Betrages" im Verzug sein muss, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Obgleich auch eine Bürgschaft durch den Mieter über einen bestimmten "Betrag" gestellt wird, ergibt sich aus dem Erfordernis einer betragsmäßigen Berechnung des Rückstands, dass nur solche Mietsicherheiten unter § 569 Abs. 2a BGB fallen, die in Form eines (teilbaren) Geldbetrags (Geldsumme beziehungsweise Barkaution) zu leisten sind.
- 32 bb) Die systematische Stellung und die Konzeption der Vorschrift des § 569 Abs. 2a BGB sprechen ebenfalls für einen Ausschluss der Bankbürgschaft aus deren Anwendungsbereich. Denn zum einen weist der Kündigungstatbestand einen Gleichlauf mit den Voraussetzungen der Kündigung wegen Zahlungsverzugs des Mieters (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) auf. Zum anderen folgt dies aus dem systematischen Zusammenhang der Vorschrift des § 569 Abs. 2a BGB zu der die Stellung einer Mietsicherheit regelnden Bestimmung des § 551 Abs. 1 BGB.
- 33 (1) Die in § 569 Abs. 2a BGB geregelte Befugnis des Vermieters zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses im Falle des Verzugs des Mieters mit der Leistung einer Mietsicherheit ist an die Kündigung wegen Verzugs des Mieters mit der Mietzahlung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) angelehnt (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 25). Hiermit wollte der Gesetzgeber einen "Gleichlauf" zwischen den beiden Kündigungstatbeständen herstellen (vgl. BT-Drucks. aaO S. 26). Die Normierung nicht direkt in § 543 BGB, sondern in der - die Vorschrift des § 543 BGB ergänzenden (vgl. hierzu Senatsurteil vom 13. Oktober 2021 - VIII ZR 91/20, NZM 2022, 49 Rn. 42) - Bestimmung des § 569 BGB, erklärt sich daraus,

dass sie nach dem Willen des Gesetzgebers ausschließlich für den Bereich der Wohnraummiete Geltung beanspruchen soll (vgl. BT-Drucks. aaO S. 25).

34 Hierin erschöpfen sich entgegen vertretener Ansicht (vgl. Sommer, IMR 2014, 139 Rn. 16) die aus der systematischen Betrachtung der Vorschrift des § 569 Abs. 2a BGB zu ziehenden Schlussfolgerungen bezüglich deren Anwendungsbereichs jedoch nicht. Vielmehr folgt aus der Stellung dieser Bestimmung unmittelbar vor dem die Zahlungsverzugskündigung "ergänzend" regelnden Absatz 3 des § 569 BGB sowie aus deren sonstigen - mit denen der Zahlungsverzugskündigung übereinstimmenden - Voraussetzungen, dass diese nur solche Fälle erfassen soll, in denen die Mietsicherheit in Form einer Geldsumme (Bar-kaution) zu erbringen ist.

35 Denn ebenso wie die fristlose Kündigung wegen Verzugs des Mieters mit der Mietzahlung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b, Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 BGB) erfordert auch die Vorschrift des § 569 Abs. 2a BGB einen Verzug in Höhe von zwei Monatsmieten und bedarf es weder des Setzens einer Abhilfefrist noch einer Abmahnung (§ 569 Abs. 2a Satz 3 BGB). Wiederum in Übereinstimmung mit der Zahlungsverzugskündigung sind die Fälle des Nachholrechts des Mieters (§ 569 Abs. 2a Satz 4 iVm § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB) sowie der Schonfristzahlung (§ 569 Abs. 2a Satz 4 iVm Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB) geregelt.

36 (2) Ferner ergibt sich aus dem systematischen Zusammenhang der Vorschrift des § 569 Abs. 2a BGB zu der die Stellung einer Mietsicherheit regelnden Bestimmung des § 551 BGB, dass unter den Kündigungstatbestand nur solche Sicherheiten fallen, welche der Mieter in Teilleistungen erbringen kann, was bei einer Bankbürgschaft grundsätzlich nicht der Fall ist (§ 266 BGB).

37

Denn die fristlose Kündigung setzt einen Verzug des Mieters mit einem Betrag der Sicherheitsleistung voraus, "der der zweifachen Monatsmiete" entspricht. Da die Höhe der Sicherheitsleistung gemäß § 551 Abs. 1 BGB jedoch bis zum dreifachen der monatlichen Nettokaltmiete betragen darf, die Kündigung nach Vorstehendem aber bereits zulässig ist, wenn der Mieter lediglich mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten im Verzug ist, wird deutlich, dass der Kündigungstatbestand des § 569 Abs. 2a BGB nur solche Mietsicherheiten erfasst, welche durch Teilleistungen erbracht werden können. Eine solche Teilzahlungsmöglichkeit normiert § 551 Abs. 2 BGB - zum Schutz des Mieters vor einer finanziellen Überforderung zu Beginn des Mietverhältnisses (vgl. BT-Drucks. 9/2079, S. 14; BT-Drucks. 14/4553, S. 48) - jedoch nur für den Fall, dass als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen ist. Demgegenüber sieht das Gesetz die Leistung einer Mietkautionsbürgschaft in Raten nicht vor; ein Recht des Mieters auf Teilleistungen besteht insoweit grundsätzlich nicht (§ 266 BGB; vgl. auch Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2024, § 551 Rn. 44; Kraemer, NZM 2001, 737, 738 f.).

38 cc) Zudem folgt, worauf die Revision zutreffend verweist, auch aus der Entstehungsgeschichte des § 569 Abs. 2a BGB die Nichtanwendbarkeit dieser Kündigungsbestimmung auf eine Mietsicherheit in Form einer Bankbürgschaft.

39 Denn gleichzeitig mit der Einführung dieser Bestimmung wurde die Befugnis des Mieters zu Teilzahlungen bei Sicherheiten in Form einer Geldsumme in § 551 Abs. 2 BGB differenzierter als zuvor geregelt. Nach dem vorherigen Rechtszustand war der Mieter zwar bereits zu drei Teilzahlungen berechtigt. Es war jedoch lediglich die Fälligkeit der ersten Rate - zu Beginn des Mietverhältnisses - normiert. Der Gesetzgeber sah zur näheren Ausgestaltung der Fälligkeit der beiden übrigen Raten der Geldsumme deshalb eine Veranlassung, weil der neue Kündigungsgrund des § 569 Abs. 2a BGB geschaffen wurde (vgl.

BT-Drucks. 17/10485, S. 18) und ging somit ersichtlich von dessen Zusammenhang mit der - in Teilleistungen möglichen - Erbringung der Mietsicherheit in Form einer Geldsumme beziehungsweise als Barkaution aus.

40 dd) Schließlich sprechen der Sinn und Zweck des § 569 Abs. 2a BGB dafür, dieses Kündigungsrecht des Vermieters nicht auf den Fall des Verzugs des Mieters mit der Leistung einer Bankbürgschaft zu erstrecken. Denn die Regelungsabsicht des Gesetzgebers bezog sich lediglich auf solche Fallgestaltungen, in denen es zu einer "Nichtzahlung" der Kaution durch den Mieter kommt. Zudem bedarf ein Vermieter, welcher eine Bankbürgschaft als Mietsicherheit verlangen kann, des vom Gesetzgeber beabsichtigten Schutzes vor einem vertragsuntreuen Verhalten des Mieters bereits zu Beginn des Mietverhältnisses nicht in gleichem Maße, wie im Falle einer vereinbarten Barkaution beziehungsweise einer Geldsumme.

41 (1) Aus den Gesetzesmaterialien folgt, dass nach dem Willen des Gesetzgebers - der, wie bereits ausgeführt (siehe oben unter II 3 b aa), entgegen der in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vertretenen Auffassung der Revisi- onserwiderung im Gesetzeswortlaut seinen Niederschlag gefunden hat - durch die Schaffung des Kündigungstatbestands des § 569 Abs. 2a BGB ausschließ- lich die Fallgestaltung einer zwischen den Mietvertragsparteien vereinbarten Bar- kaution beziehungsweise einer Geldsumme erfasst werden sollte.

42 Denn der Anlass für die Normierung eines Rechts des Vermieters zur frist- losen Kündigung des Mietverhältnisses war der Umstand, dass es aus Sicht des Gesetzgebers nach vormaliger Rechtslage "nicht zweifelsfrei" war, ob und unter welchen konkreten Voraussetzungen eine solche Kündigung möglich ist, wenn der Mieter seiner Pflicht zur Leistung der vereinbarten Sicherheit nicht (fristge-

recht) nachkommt. Lediglich für den Bereich der Geschäftsraummiete sei entschieden, dass der Vermieter bei Nichtzahlung der gesamten Kautions durch den Mieter nach § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB zur fristlosen Kündigung berechtigt sei (BT-Drucks. 17/10485, S. 25 unter Verweis auf BGH, Urteil vom 12. März 2007 - XII ZR 36/05, NZM 2007, 400). In der Literatur werde überwiegend davon ausgegangen, diese Rechtsprechung sei auch auf Wohnraummietverhältnisse übertragbar, und angenommen, bereits ein Verzug mit einem Betrag, der eine Monatsmiete übersteige, reiche für eine fristlose Kündigung aus, wobei eine Abmahnung unverzichtbar sei (vgl. BT-Drucks. aaO).

43 Ausgehend von dieser so beschriebenen - unklaren - Rechtslage formulierte der Gesetzgeber seine Regelungsabsicht einschränkend dahingehend, dass "nunmehr" die Voraussetzungen einer (fristlosen) Kündigung wegen "Nichtzahlung der Kautions" für den Bereich der Wohnraummiete geregelt werden sollten (vgl. BT-Drucks. aaO). Hieraus folgt, dass die neu geschaffene Bestimmung des § 569 Abs. 2a BGB nicht sämtliche, sondern lediglich solche Vertragsverletzungen des Mieters erfasst, die in der "Nichtzahlung" einer Mietsicherheit liegen. Demgegenüber sollte die Nichtleistung von anderen Arten der Kautions einer ausdrücklichen (Kündigungs-)Regelung nicht zugeführt werden.

44 Somit wollte der Gesetzgeber den Anwendungsbereich der - die Kündigungsmöglichkeit des Vermieters von Wohnraum gegenüber den im Gewerberaummietrecht geltenden Grundsätzen (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 25 unter Verweis auf BGH, Urteil vom 12. März 2007 - XII ZR 36/05, NZM 2007, 400) erweiternden - Vorschrift des § 569 Abs. 2a BGB beschränken, was sich über die hier in Rede stehende Art der erfassten Mietsicherheit hinaus auch daran zeigt, dass die Kündigungsmöglichkeit nur beim erstmaligen Verzug mit der Leistung der Mietsicherheit gelten sollte. Demgegenüber ist aus Sicht des Gesetzgebers für eine fristlose Kündigung kein Raum, wenn der Mieter mit der vom Vermieter

geforderten Wiederauffüllung der Sicherheit nach deren Inanspruchnahme durch den Vermieter in Verzug gerät (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 25; Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2024, § 569 Rn. 66).

45 (2) Der Wille des Gesetzgebers zu einer die Bankbürgschaft nicht erfassenden Regelung der (fristlosen) Kündigungsmöglichkeit des Vermieters nach § 569 Abs. 2a BGB wird auch durch dessen weiteren Sprachgebrauch deutlich. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist die Gesetzesbegründung diesbezüglich nicht etwa "wenig aussagekräftig", sondern ergibt sich aus deren Formulierung, die mehrfach von der "Zahlung" der Sicherheitsleistung spricht, vielmehr mit der gebotenen Klarheit, dass der Gesetzgeber nur solche Vermieter vor einem vertragsuntreuen Verhalten des Mieters schützen wollte, welche eine Geldsumme beziehungsweise eine Barkaution beanspruchen können.

46 Denn der Gesetzgeber betont die Bedeutung der Mietsicherheit als ein wichtiges Instrument, um das Ausfallrisiko des Vermieters zu verringern, so dass dieser in dem Fall, in welchem der Mieter die vereinbarte Sicherheit nicht oder verspätet "zahlt", ebenso zu behandeln sei, wie im Falle der unterbliebenen oder verspäteten Mietzahlung (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 16). Daher regle die neu geschaffene Bestimmung des § 569 Abs. 2a BGB (nunmehr) die Voraussetzungen einer Kündigung "wegen Nichtzahlung der Kaution". Der Vermieter erhalte hierdurch eine bessere Handhabe gegen einen Vertragspartner, der sich bereits zu Beginn des Mietverhältnisses seinen vertraglichen "Zahlungsverpflichtungen" entziehe (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 25, 45; vgl. auch BR-Drucks. 313/1/12, S. 11; BT-Drucks. 17/11894, S. 2). Der Gesetzgeber spricht von der fristlosen Kündigung wegen eines "Zahlungsrückstands" mit der Kaution und wollte - wie ausgeführt - bezüglich der Schaffung des § 569 Abs. 2a BGB insgesamt einen "Gleichlauf" mit der fristlosen Kündigung wegen des Verzugs des Mieters mit der

Mietzahlung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) herstellen (vgl. BT-Drucks. 17/10485, S. 26).

47 (3) Des vorgenannten, mit der Schaffung der Bestimmung des § 569 Abs. 2a BGB bezweckten Schutzes vor einem vertragsuntreuen Verhalten des Mieters bedarf derjenige Vermieter, welcher - worüber er, obgleich Art und Höhe der Sicherheitsleistung der vertraglichen Vereinbarung der Mietvertragsparteien unterliegen, "in der Regel bestimmt" (vgl. BT-Drucks. 14/4553, S. 48) - eine Bankbürgschaft als Mietsicherheit im Sinne von § 551 Abs. 1 BGB beanspruchen kann, nicht in gleichem Maße wie jener, demgegenüber der Mieter eine Geldsumme beziehungsweise eine Barkaution zu leisten hat.

48 Denn im letztgenannten Fall, in welchem dem Mieter das Recht zusteht, die Geldsumme in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu erbringen (§ 551 Abs. 2 BGB), muss der Vermieter die Mietwohnung bereits dann an den Mieter überlassen, wenn dieser die erste Rate geleistet hat; lediglich wegen der ersten Rate hat der Vermieter vor Übergabe der Mietsache ein Zurückbehaltungsrecht (§ 273 BGB; vgl. BGH, Beschluss vom 8. Juli 1998 - XII ZR 32/97, NJW-RR 1998, 1464; BT-Drucks. 17/10485, S. 18; Grüneberg/Weidenkaff, BGB, 84. Aufl., § 551 Rn. 5; Spielbauer/Schneider, Mietrecht, 2. Aufl., § 551 BGB Rn. 67).

49 Demgegenüber steht dem Vermieter bei Nichtleistung der Kautionsbürgschaft ein umfassendes Zurückbehaltungsrecht zu (§ 273 BGB). Er muss die Wohnung dem Mieter erst überlassen, wenn dieser die Bürgschaft (in voller Höhe) erbracht hat, weil die Kautionsbürgschaft - wenn nicht anderweitige Parteivereinbarungen getroffen werden - wie ausgeführt nicht in Raten geleistet werden darf (§ 266 BGB) und somit zum Fälligkeitszeitpunkt (§ 271 BGB) in voller Höhe vom Mieter zu stellen ist (vgl. MünchKommBGB/Bieber, 9. Aufl., § 551 Rn. 16; BeckOGK-BGB/Siegmund, Stand: 1. Januar 2025, § 551 Rn. 74;

Spielbauer/Schneider, aaO). Vor einem vertragsuntreuen Verhalten des Mieters ist der Vermieter somit - was das Berufungsgericht bei der Prüfung der Interessenlage der Mietvertragsparteien nicht in den Blick genommen hat - durch sein Zurückbehaltungsrecht hinreichend geschützt.

50 Würde man dem Vermieter dennoch das Recht zugestehen, das Mietverhältnis gemäß § 569 Abs. 2a BGB fristlos zu kündigen, weil der Mieter mit der Erbringung einer Bankbürgschaft im Verzug ist, käme regelmäßig dem Gesichtspunkt Bedeutung zu, ob der Vermieter sich mit dem Ausspruch der Kündigung treuwidrig (§ 242 BGB) verhält. Ist - wie vorliegend - die Bürgschaft (spätestens) "zur Übergabe der Wohnung" fällig (§ 271 Abs. 2 BGB), gerät der Mieter, der die Bankbürgschaft nicht leistet, ab der Überlassung der Mietsache - bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen - ohne Mahnung in Verzug und wäre damit der Tatbestand des § 569 Abs. 2a BGB erfüllt. Somit könnte derjenige Vermieter, welcher sein Zurückbehaltungsrecht nicht ausübt und die Wohnung trotz Nichtleistung der Bürgschaft bereits an den Mieter überlässt, das Mietverhältnis - regelmäßig - am Tag nach der Überlassung fristlos kündigen. In einem solchen Fall würde der Vermieter sich jedoch dem Vorwurf eines widersprüchlichen und damit treuwidrigen Verhaltens (§ 242 BGB) aussetzen (vgl. Karabulut, WuM 2014, 186, 191).

51 Dass der Gesetzgeber auch einem solchen Vermieter, der sich dergestalt widersprüchlich verhält, dennoch grundsätzlich das Recht hätte zugestehen wollen, das Mietverhältnis fristlos nach § 569 Abs. 2a BGB - ohne Abwägung der beiderseitigen Interessen der Mietvertragsparteien - zu kündigen und den Mieter lediglich auf den - demgegenüber erst nach umfassender Bewertung der gesamten Einzelfallumstände zu beurteilenden - Einwand des individuellen Rechtsmissbrauchs (§ 242 BGB; vgl. hierzu Senatsurteile vom 8. Juli 2020 - VIII ZR 163/18,

BGHZ 226, 208 Rn. 42 und VIII ZR 270/18, WuM 2020, 559 Rn. 37; jeweils mwN) hätte verweisen wollen, kann nicht angenommen werden.

52 (4) Schließlich ist der Vermieter durch den Ausschluss der Kündigungsmöglichkeit nach § 569 Abs. 2a BGB im Falle einer als Mietsicherheit vereinbarten Bankbürgschaft - worauf die Revision zutreffend verweist - auch hinsichtlich der Beendigung des Mietverhältnisses nicht schutzlos gestellt.

53 Da in einem solchen Fall der Anwendungsbereich des vorgenannten Kündigungstatbestands nicht eröffnet ist, steht dem Vermieter sowohl die fristlose Kündigungsmöglichkeit nach § 543 Abs. 1 BGB als auch die Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses nach § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB offen (vgl. hierzu Staudinger/V. Emmerich, BGB, Neubearb. 2024, § 569 Rn. 66 aE; Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 16. Aufl., § 569 BGB Rn. 57, 61; Siegmund in: Blank/Börstinghaus/Siegmund, Miete, 7. Aufl., § 569 Rn. 39). Zwar stellen beide Kündigungstatbestände im Vergleich zu § 569 Abs. 2a BGB weitere Voraussetzungen auf. Jedoch ermöglichen sie - bei Vorliegen dieser Voraussetzungen, insbesondere der gebotenen Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls (vgl. Senatsurteile vom 8. Dezember 2004 - VIII ZR 218/03, NZM 2005, 300 unter II 3; vom 9. November 2016 - VIII ZR 73/16, NZM 2017, 26 Rn. 20 [jeweils zu § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB]; vom 25. Oktober 2023 - VIII ZR 147/22, NZM 2024, 30 Rn. 14 mwN [zu § 573 BGB]) - dem Vermieter das Mietverhältnis aufgrund des vertragswidrigen Verhaltens des Mieters zu beenden.

III.

54 Nach alledem kann das Berufungsurteil in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang keinen Bestand haben; es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562

Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist noch nicht zur Endentscheidung reif, da das Berufungsgericht - von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen dazu getroffen hat, ob das Mietverhältnis durch eine der weiteren, seitens der Klägerin ausgesprochenen Kündigungen (wegen Zahlungsverzugs des Beklagten beziehungsweise wegen Eigenbedarfs) beendet wurde.

55 Sollte das Berufungsgericht in Erwägung ziehen, aufgrund der Nichtleistung der Bankbürgschaft einen wichtigen Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB oder eine schuldhaft nicht unerhebliche Vertragspflichtverletzung des Beklagten im Sinne von § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB - nach wie ausgeführt gebotener Gesamtbetrachtung - anzunehmen, wird es Gelegenheit haben, auf den Einwand des Beklagten einzugehen, wonach es sich bei der die Mietsicherheit regelnden Bestimmung des § 4 des Mietvertrags um eine - unwirksame - Allgemeine Geschäftsbedingung handele. Anders als das Berufungsgericht - dessen Revisionszulassung entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung insoweit nicht beschränkt ist - gemeint hat, ist der entsprechende Vortrag des Beklagten zum Vorliegen Allgemeiner Geschäftsbedingungen nicht gemäß § 531 Abs. 2 ZPO präkludiert. Denn bereits aus dem Inhalt und der Gestaltung des Mietvertrags ergibt sich vorliegend ein - von der Klägerin als Verwenderin zu widerlegender - Anschein dafür, dass die Klauseln und damit auch diejenige, welche die Pflicht des Beklagten zur Erbringung einer Bankbürgschaft regelt, zur mehrfachen Verwendung vorformuliert sind (§ 305 Abs. 1 Satz 1 BGB; vgl. hierzu Senatsurteil vom 3. Dezember 2014 - VIII ZR 224/13, WuM 2015, 80 Rn. 15; Senatsbeschluss vom 20. November 2012 - VIII ZR 137/12, WuM 2013, 293 Rn. 6; jeweils mwN; Erman/Looschelders, BGB, 17. Aufl., § 305 Rn. 58; zur (Teil-)Unwirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen bezüglich einer Bürgschaftsstellung, insbesondere des unbeschränkten Verzichts des Bürgen auf die Aufrechnung vgl. BGH, Urteile vom 16. Januar 2003 - IX ZR 171/00, BGHZ 153, 293, 299 f.; vom

25. Januar 2022 - XI ZR 255/20, BGHZ 232, 300 Rn. 22; Börstinghaus in: Blank/Börstinghaus/Siegmund, Miete, 7. Aufl., § 551 Rn. 15).

56 Die Sache ist daher im Umfang der Aufhebung zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Dr. Bünger

Dr. Schmidt

Dr. Reichelt

Messing

Dr. Böhm

Vorinstanzen:

AG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 01.12.2022 - 33 C 697/21 (55) -

LG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 23.10.2023 - 2-11 S 1/23 -

VIII ZR 256/23

Verkündet am:

14. Mai 2025

Reiter, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle