



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

FRISTLOSE KÜNDIGUNG BEI GEWALTANDROHUNG AUCH OHNE ABMAHNUNG MÖGLICH

10.11.2011 Fachinformation

Das AG Lichtenberg hat mit Urteil vom 4. August 2011 (4 C 93/11), veröffentlicht in Das Grundeigentum 2011/1239 f., entschieden, dass eine außerordentliche fristlose Kündigung auch ohne Abmahnung gerechtfertigt ist, wenn der Mieter mit massiver Gewalt (Inbrandsetzung des Wohnhauses) droht. Dies gilt auch dann, wenn der psychisch kranke Mieter unter Betreuung steht. Eine nicht ganz unwahrscheinliche Gefährdung von Mitmieterinnen oder Mitarbeitern muss der Vermieter nicht hinnehmen. Im zu entscheidenden Fall hatte der psychisch kranke Mieter im Büro der Vermieterin die Zahlung von 6.000 Euro als Schadenersatz verlangt und drohte dabei an, dass er schießen werde oder ein Feuer auslegen werde, wenn keine Zahlung erfolge. Anderenfalls werde auch das Auto des Mitarbeiters der Vermieterin zerstört. Des Weiteren drohte er an, das Haus in Brand zu setzen, wenn er weitere Abmahnungen erhalte. Zwei Wochen nach diesem Vorfall kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis außerordentlich fristlos. Das Gericht hat entschieden, dass der Klägerin ein Räumungs- und Herausgabeanspruch gemäß § 546 Abs. 1 BGB zustehe. Das Mietverhältnis wurde durch fristlose Kündigung beendet. Diese Kündigung sei auch wirksam gewesen, da sie ausreichend im Sinne von § 569 Abs. 4 BGB begründet gewesen sei. Der Kündigungsgrund - das Verhalten des Beklagten am 24. Februar 2011 - war ausreichend individualisiert. Das AG Lichtenberg hat entschieden, dass das Verhalten des Mieters einen wichtigen Grund zur sofortigen Beendigung des Vertragsverhältnisses darstelle. Der Vermieterin könne nicht zugemutet werden, zunächst eine Abmahnung zu dem Vorfall auszusprechen und erst im Falle einer weiteren Drohung zu kündigen, da die Vermieterin dann in Kenntnis der Androhung die Mieter des Hauses und ihre Mitarbeiter bewusst der Gefahr einer zwischenzeitlichen Verwirklichung der Drohung aussetzen müsste. Unter diesen Umständen sei die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten. Die Androhung derart massiver Gewalt erfordere ein rasches Handeln zum Schutz der Mitarbeiter und Mieter. Das Gericht hat auch ausgeführt, dass die psychische Erkrankung der beklagten Mieterin die Gefahr nicht zu entkräften vermag. Gegenüber psychisch kranken Mietern sei zwar ein erhöhtes Maß an Toleranzbereitschaft zu fordern. Die Grenze der Toleranz sei jedoch dort zu ziehen, wo Mieter oder Mitarbeiter ernsthaft gefährdet scheinen. Gemäß § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 BGB war aufgrund der Schwere des Vertragsverstoßes eine sofortige Kündigung auch ohne vorherige Abmahnung gerechtfertigt. Das Urteil kann bei Bedarf im Bereich Recht abgefordert werden.

<https://bbu.de/beitraege/fristlose-kuendigung-bei-gewaltandrohung-auch-ohne-abmahnung-moeglich>