



FRISTLOSE KÜNDIGUNG BEI GEWALTTÄTIGKEITEN GEGENÜBER DEM VERMIETER ODER VON IHM BEAUFTRAGTE PERSONEN

17.09.2008 Fachinformation

Das Landgericht Berlin hat entschieden, dass Gewalttätigkeiten eines Mieters gegenüber dem Vermieter auch ohne Abmahnung eine außerordentliche fristlose Kündigung rechtfertigen. Das Landgericht Berlin hat mit Beschluss vom 26. Juni 2008, veröffentlicht in "Das Grundeigentum" Nr. 16/2008, S. 1052, entschieden, dass ein Vermieter zu einer fristlosen Kündigung auch ohne Abmahnung berechtigt ist, wenn es durch den Mieter zu Gewalttätigkeiten gegenüber dem Vermieter selbst oder einer von ihm beauftragten Person gekommen ist. Darüber hinaus stellt das Landgericht fest, dass sich ein Mieter, der zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen verurteilt wurde, nicht auf die Vorlage eines neuen Bauablaufplanes berufen könne, wenn der im ursprünglichen Ankündigungsschreiben enthaltene Bauablaufplan wegen Zeitablauf gegenstandslos geworden ist, weil der Mieter die Baumaßnahmen nicht duldete. In einem bereits problematischen Mietverhältnis kündigte der Vermieter die Vornahme von verschiedenen Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an. Zunächst hatten die Parteien über die Aufhebung des Mietverhältnisses verhandelt, es kam jedoch nicht zu einer Einigung. Der Vermieter erwirkte ein Urteil gegen den Mieter, durch das dieser zur Duldung der angeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten verurteilt wurde. Nach dem Urteil begann der Vermieter mit der Koordinierung und Überwachung der Arbeiten und beauftragte einen Bauunternehmer. Der Vermieter betrieb die Zwangsvollstreckung aus dem Duldungsurteil gegen den Mieter. Dieser gewährte nicht freiwillig den Zutritt zur Wohnung, so dass ein Gerichtsvollzieher eingeschaltet wurde, der die Öffnung der Wohnung für die notwendigen Arbeiten durch die Baufirma erwirkte. Anlässlich eines so durchgeführten Termins kam es dann zu erheblichen Tätlichkeiten des Mieters gegenüber dem ausführenden Bauunternehmen und dem eingeschalteten Zeugen. Dabei beschimpfte der Mieter den Zeugen mit den Worten "Du Schwein, ich verprügele dich, ich bringe dich um, ich bringe dich unter die Erde." Nachfolgend schlug er mindestens fünfmal mit den Fäusten auf den Zeugen ein und fügte ihm schwerwiegende Verletzungen zu. Der Zeuge musste im Krankenhaus behandelt werden. Zwei Tage später erklärte der Vermieter aufgrund der Tätlichkeiten des Mieters die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses und erhob nachfolgend eine Räumungsklage vor dem Landgericht. Das Landgericht hält die Kündigung und die darauf gestützte Räumungsklage für zulässig und begründet. Der Vermieter sei berechtigt gewesen, das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos zu kündigen. Der nachhaltige Verstoß des Mieters gegen den Hausfrieden stelle einen solchen wichtigen Grund dar. Gewalttätigkeiten eines Mieters gegenüber einem anderen Mieter oder dem Vermieter seien grundsätzlich geeignet, den Hausfrieden erheblich und nachhaltig zu stören. Sie seien mit dem Erfordernis eines friedlichen Zusammenlebens einer Hausgemeinschaft nicht zu vereinbaren und geeignet, Angst und Schrecken zu verbreiten und die Atmosphäre in einem Miethaus nachhaltig zu vergiften. Ein Vermieter müsse nicht hinnehmen, von einem Mieter tätlich angegriffen zu werden. Dies gelte auch für vom Vermieter eingeschaltete Personen, wie etwa Handwerker, die der Vermieter mit der Durchführung von bestimmten Arbeiten beauftragt habe. Auch der Umstand, dass der Vermieter im Wege der Zwangsvollstreckung die Durchführung der Arbeiten in der Wohnung des Vermieters vornehmen ließ, rechtfertige die Angriffe des Mieters gegenüber dem Zeugen in keiner Weise. In diesem Zusammenhang wies das Landgericht darauf hin, dass der Mieter nicht berechtigt gewesen sei, einen neuen Bauablaufplan zu verlangen, nachdem der ursprüngliche Bauablaufplan im Zeitablauf gegenstandslos geworden war. Vielmehr habe der Mieter selbst durch seine Verweigerungshaltung die Notwendigkeit der Durchführung eines

Duldungsverfahrens verursacht. Das Landgericht hielt in diesem Fall eine der Kündigung vorausgehende Abmahnung des Mieters nicht für erforderlich. Tätlichkeiten eines Mieters gegenüber einem anderen Mieter, dem Vermieter oder einem von ihm mit der Wahrnehmung seiner Obliegenheiten beauftragten Person seien ein so schwerwiegender Vorgang, dass sie eine sofortige Beendigung des Mietverhältnisses rechtfertigen. Bei einer Tätllichkeit, insbesondere einer Körperverletzung, müsse einem Mieter die Verwerflichkeit seines Verhaltens nicht erst durch eine Abmahnung vor Augen geführt werden.

<https://bbu.de/beitraege/fristlose-kuendigung-bei-gewalttaetigkeiten-gegenueber-dem-vermieter-oder-von-ihm-beauftragte-personen>