

Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

Bedrohung eines Mitmieters rechtfertigt fristlose Kündigung

Ein Urteil des Amtsgericht Köpenick vom 07.01.2022 stellt anschaulich die Voraussetzungen der fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund dar. Wobei die Kündigung auf einer Bedrohung gegenüber einem anderen Mieter beruhte.

Sachverhalt

Am 30.10.2020 kam es durch den Beklagten im streitgegenständlichen Haus auf Grund anhaltender Ruhestörungen zur wiederholten Störung des Hausfriedens. Hierauf suchte ein Mitmieter des Hauses die Wohnung des Beklagten auf und beschwerte sich abermals wegen der lauten Musik. Der Beklagte öffnete die Tür und hielt ein langes Holzstück in der Hand. Zudem sagte der Beklagte: "Ich habe dir doch schon gesagt, wenn du noch mal klingelst, dann werde ich dich umbringen!".

Der Kläger erteilte hieraufhin dem Beklagten eine fristlose Kündigung wegen Bedrohung eines anderen Mieters. Der Beklagte bestreitet den Sachverhalt allerdings und hat die Wohnung nach Ablauf der Kündigungsfrist nicht herausgegeben. Die Klägerin erhob daher Räumungsklage. Zu Recht?

Rechtliche Würdigung

Die Klage ist begründet, da die fristlose Kündigung des Klägers das Mietverhältnis wirksam beendete.

Ein wichtiger Grund gemäß § 543 Abs. 1 BGB zur fristlosen Kündigung ist gegeben, da dem Kläger unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere seines Verschuldens an der Auseinandersetzung und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen der Parteien die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Ausweislich der Zeugenaussagen war das Gericht davon überzeugt, dass der Beklagte mehrfach mit dem Tode gedroht hat. Dies stellt eine Straftat dar, die zugleich zu einer mietvertraglichen Vertragsverletzung führt. Auch bedurfte es keiner vorherigen Abmahnung gemäß § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 BGB, weil das Vertrauensverhältnis durch die Drohung bereits nachhaltig zerstört ist und durch eine Abmahnung, zukünftig Bedrohungen anderer Mieter zu unterlassen, nicht wiederhergestellt werden könnte.

Praxishinweis

Die Störung des Hausfriedens durch Ruhestörungen stellt den Vermieter oftmals vor große Schwierigkeiten insbesondere mit Blick auf die Darlegungs- und Beweislast. Bestenfalls können einzelne Ruhestörungen exakt dargelegt werden. Hierzu empfehlen wir den betroffenen Mietern ein Störprotokoll vorzulegen, welches über einen bestimmten Zeitraum die Störungen erfasst. Das Störprotokoll sollte aufzeigen wann, um welche Uhrzeit, für welche Dauer sich welche konkreten Störungen zugetragen haben. Sofern Beleidigungen im Raum stehen, sollte das konkret verwendete Schimpfworte wiedergegeben werden. Zudem sollten die betroffenen Mieter keine „Sammelbeschwerde“ vorlegen, sondern jeder Mieter ein gesondertes Protokoll aufzeichnen.

Urteil des AG Köpenick vom 07.01.2022 - Az.: 3 C 33/21

Michelle Freitag
Rechtsanwältin