

Richtig rauswerfen!

MIETRECHT ■ Abmahnungen oder Kündigungen – so enden häufig Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter. Gerichtsverfahren, die sich daran anschließen, sind aber in der Regel sehr langwierig und mit hohen Kosten für beide Seiten verbunden. Vermieter sollten daher unbedingt die aktuelle Rechtsprechung und berücksichtigen.

Von Stephan Freund und Dr. Christopher Marx

In den meisten Rechtsstreitigkeiten geht es um zwei zentrale Fragen: Was ist der Grund für die Kündigung des Mietverhältnisses? Rechtfertigt dieser Grund eine fristlose oder eine ordentliche Kündigung?

Grundsätzlich gilt: Eine fristlose Kündigung ist nur möglich, wenn es dem Vermieter nicht mehr zuzumuten ist, das Mietverhältnis bis zum Ablauf einer Kündigungsfrist fortzusetzen. Mitunter ist zuvor eine erfolglose Abmahnung erforderlich. Für eine ordentliche Kündigung genügt es hingegen, wenn der Vermieter ein „berechtigtes Interesse“ an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Zu der Frage „Rechtfertigt das Verhalten eines Mieters aufgrund seiner Schwere und Tragweite eine fristlose oder eine ordentliche Kündigung?“ hat es allein im vergangenen Jahr eine Vielzahl an Gerichtsentscheidungen gegeben. Diese werden im Folgenden dargestellt.

Kündigungsgrund Nummer eins: Zahlungsverzug

Der wohl häufigste Kündigungsgrund ist der Zahlungsverzug des Mieters. In diesem Zusammenhang hat der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 14. Februar 2015 etwa klargestellt, dass

sich Sozialhilfeempfänger nicht auf eine verspätete Zahlung durch das Jobcenter berufen können. Selbst wenn der Mieter die Sozialleistungen rechtzeitig beantragt hat, ist eine fristlose Kündigung möglich, wenn das Jobcenter die Miete nicht rechtzeitig zahlt. Denn schlussendlich steht der Mieter verschuldensunabhängig dafür ein, dass er seine Miete rechtzeitig zahlt.

Beleidigungen, Drohungen oder aber grundlose Strafanzeigen durch den Mieter: In so einem Fall darf ein Vermieter das Mietverhältnis außerordentlich kündigen. Das Amtsgericht (AG) München sah 2014 bei den Aussprüchen „Sie promovierter Arsch“, „Fette Kaugummi-drecksau“ und „Dreckige Schweinedrecksau“ die Grenze des Zumutbaren überschritten. Die Drohung eines Mieters gegenüber dem Hausmeister des Vermieters, man werde ihm beim nächsten Antreffen innerhalb der Siedlung „die Zähne einschlagen“, berechtigt nach Auffassung des AG Köln 2014 ebenfalls zur außerordentlichen Kündigung. Auch grundlose Strafanzeigen mit

erfundenen Tatsachen eines Mieters gegen seinen Vermieter geben nach Auffassung der Landesgerichte (LG) Düsseldorf und Karlsruhe 2014 ebenfalls Grund zur fristlosen Kündigung.

Schwere Geruchsbelästigungen aus der Wohnung eines Mieters können nach der Entscheidung mehrerer Gerichte die Kündigung rechtfertigen. In einem Fall des AG Bonn im Jahr 2014 zogen bereits mehrere Mieter wegen des Gestanks von Pferdesalbe, Schuhputzzeug und Reinigungsmitteln aus. Dies rechtfertigte nach Auffassung des Gerichts zumindest die fristgerechte Kündigung. Ein Streit zum Zigarettenrauch wurde 2015 vor dem BGH entschieden. Zwar verwies der BGH das Verfahren an das zuständige Berufungsgericht zurück. Allerdings stellte der BGH klar, dass ein kettenrauchender Mieter Rücksicht auf seine Nachbarn nehmen und daher Türen abdichten und mittels Fensteröffnen lüften müsse. Im Einzelfall könne eine andauernde Geruchsbelästigung auch die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen.

Auch andere erhebliche Störungen des Hausfriedens genügen für eine fristlose Kündigung – so wie im Falle von psychisch kranken Mietern, die den Hausfrieden aufgrund ihrer Krankheit unverschuldet gestört hatten. So hielt etwa das AG Berlin-Neukölln im Jahr 2014 die Kündigung eines psychisch kranken Mieters für gerechtfertigt, der in der Wohnung ein offenes Feuer entzündete, eine Überschwemmung erzeugte und die gesamte Mieterschaft in Lebens- und Gesundheitsgefahr brachte. Ähnlich wurde in Fällen entschieden, in denen psychisch kranke Mieter die Nachbarn bedrohten, mit Gegenständen nach ihnen warfen und nachts Lärm verursachten.

Ebenso kann Eigenbedarf zur Kündigung führen, sogar wenn die Möglichkeit des Eigenbedarfs für den Vermieter bereits bei Vertragsabschluss erkennbar war – wie der BGH 2015 entschied. Dies gilt selbst dann, wenn der Vermieter den Eigenbedarf durch eine „Bedarfsvorschau“ hätte erkennen können, die Kündigung aber bei Vertragsabschluss nicht erwogen hat. Der Grund: Ein Vermieter ist weder zur Bedarfsvorschau noch zur ungefragten Aufklärung des Mieters über mögliche und konkret

