

Verhaltensbedingte außerordentliche Kündigung ohne vorherige Abmahnung

Mit Beschluss vom 30.07.2024 zum Aktenz. 67 S 190/24 hat das Landgericht Berlin II entschieden, dass eine fristlose Kündigung des Wohnungsmietvertrags auch ohne vorherige Abmahnung wirksam sein kann, wenn die Pflichtverletzung des Mieters besonders schwerwiegend war.

Zum Sachverhalt

Nachdem ein Mieter nach 17-jähriger ordnungsgemäßer Mietzeit gegenüber anderen Hausbewohnern gewalttätig geworden war, kündigte ihm der Vermieter ohne vorherige Abmahnung fristlos.

Der Mieter hielt die Kündigung für unwirksam. Zum einen habe er aufgrund seiner Alkoholsucht zur Tatzeit nicht schuldhaft gehandelt. Zum anderen hätte er vor der Kündigung abgemahnt werden müssen. Nachdem ihn das Amtsgericht Berlin-Mitte zur Räumung und Herausgabe der Mietwohnung verurteilt hatte, beantragte der Mieter für die Berufungsinstanz Prozesskostenhilfe.

Zur Entscheidung

Das Landgericht Berlin II wies den PKH-Antrag des Mieters mangels Erfolgsaussichten der beabsichtigten Berufung nach § 114 ZPO zurück. Nach Ansicht des Landgerichts wurde das Mietverhältnis durch die fristlose Kündigung wirksam beendet. Dabei sei es im zu entscheidenden Fall weder auf eine Abmahnung noch auf ein schuldhaftes Handeln des Mieters angekommen. So sei die Pflichtverletzung des Mieters nach Meinung des Landgerichts derart schwerwiegend gewesen, dass es dem Vermieter, der gegenüber den anderen Hausbewohnern Schutzpflichten hat, auch bei fehlendem Verschulden nicht zumutbar gewesen sei, das Mietverhältnis mit dem gewalttätigen und bezüglich seiner Alkoholsucht untherapierten Mieter fortzusetzen.

Praxishinweise

Nach § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 BGB kann eine vorherige Abmahnung ausnahmsweise unterbleiben, wenn die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn durch das Verhalten des Mieters das Vertrauensverhältnis zwischen ihm und dem Vermieter unheilbar zerstört ist (vgl. LG München I, Beschluss v. 13.07.2023, Aktenz. 14 S 6310/23). Wann das Vertrauensverhältnis so schwerwiegend erschüttert wird, dass eine Abmahnung unterbleiben kann, ist in der Rechtsprechung jedoch umstritten und bedarf immer einer Betrachtung des Einzelfalls.

Bitte beachten Sie auch, dass ein Verschulden des Mieters in der Regel vorliegen muss und bei der Interessenabwägung nicht unberücksichtigt bleiben darf (so u.a. LG Berlin II, Urteil v. v. 5. März 2024, Aktenz. 67 S 179/23). Jedoch muss es dem Vermieter in besonders schwerwiegenden Fällen möglich sein, auch schuldunfähigen Mietern zu kündigen. Hierbei handelt es sich ebenfalls um Einzelfallentscheidungen, bei denen Ihnen die Kanzlei gern behilflich ist.

Eva-Maria Meichsner
Rechtsanwältin