



Die Kündigung wegen Vertragsverletzungen im Mietrecht

Grundsätzlich ist der Vermieter berechtigt ein Mietverhältnis nach § 543 Abs. 1 BGB aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos zu kündigen. Nach dem Gesetzeswortlaut (§ 543 Abs. 1 S. 2 BGB) liegt ein wichtiger Grund dann vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Es handelt sich also beim Gesetzeswortlaut um eine Art Generalklausel, die letztlich durch die Rechtsprechung ausgefüllt wird. Voraussetzung ist demnach eine schuldhaft schwere Pflichtverletzung. Handelt der Mieter nicht schuldhaft, scheidet also eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses aus (BGH, VIII ZR ,102/06). Darüber hinaus muss auch eine Vertragsverletzung des Mieters vorliegen. Unproblematisch ist dies nach Auffassung der Gerichte dann, wenn Straftaten, wie Stromdiebstahl (§ 248 c StGB: Landgericht Köln, ZMR 1994, Seite X; Amtsgericht Potsdam, WM 1995, Seite 40)) oder ein Betrug durch Manipulation der Heizkosten-Erfassungsgeräte stattfindet (§ 263 StGB: Amtsgericht Wuppertal die DWW 1987 seit 133; Landgericht Stuttgart, DWW 1987, Seite 235).

Ganz unterschiedliche Auffassungen vertreten die Gerichte allerdings, wenn es um Beleidigungen und Bedrohungen des Vermieters geht. Hier wird oftmals der Sachverhalt einer Würdigung unterzogen, bei der auch die gegebenenfalls angespannte Gesamtsituation eine Rolle spielt. So soll zum Beispiel eine Kündigung ausscheiden, wenn der Vermieter die Situation provoziert (BGH, VIII ZR 33/85). Eine inhaltlich unrichtige Strafanzeige gegen den Vermieter kann eine Kündigung rechtfertigen (Landgericht Wiesbaden, WM 1995, Seite 707) nach Meinung des Amtsgerichts Köln scheidet eine Kündigung dagegen aus, wenn eine Strafanzeige nach besten Wissen und Gewissen erstattet wurde und eine sachliche Form der Strafanzeige vorliegt (Amtsgericht Köln, WM 1995, Seite 587). Beschimpft der Mieter den Vermieter mit „Sie sind ein Massenmörder“ soll, weil es sich um eine objektiv törichte und sinnlose

Äußerung handelt, eine fristlose Kündigung ausscheiden (Landgericht Berlin, GE 1990, Seite 537). Dagegen soll eine Kündigung möglich sein, wenn der Mieter gegenüber Dritten äußert, er habe gute Lust seinem Vermieter und dessen Familie den Schädel einzuschlagen (Landgericht Mannheim, ZMR 1992, Seite XIV). Man kann also erkennen, dass die Rechtsprechung, trotz nach außen hin einheitlich erscheinender Sachverhalte nicht einheitlich zu einer Rechtmäßigkeit der ausgesprochenen Kündigung kommt.

Ein besonders krasse Beispiel hierzu hat sich auch vor dem Landgericht Düsseldorf zugetragen (Aktenzeichen: 21 S 197/08). Der Mieter hatte sich über mehrere Monate, trotz mehrfacher Aufforderungen und Abmahnungen geweigert, die neuen Funk-Heizkosten-Erfassungsgeräte durch den Vermieter anbringen zu lassen. Als der Vermieter dann eine Wohnungsbegehung vornahm wurde er vor Zeugen, ebenso wie die Firma, die die Heizkostenabrechnung erstellt, als „Verbrecher“ betitelt. Daraufhin wurde dem Mieter fristlos und hilfsweise fristgerecht gekündigt. Beide Kündigung waren nach Auffassung des Landgerichts Düsseldorf unwirksam, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Schwelle für eine fristgerechte Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB erheblich niedriger liegt, weil sie nicht so einschneidend, wie eine fristlose Kündigung ist.

Nicht ausreichend war der Umstand, dass wegen der Weigerung des Mieters zur Anbringung der Erfassungsgeräte eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizkosten im Gesamtobjekt nicht möglich war. Hierdurch entstand dem Vermieter ein erheblicher Schaden, weil die Heizkosten des Mehrfamilienhauses seitens der anderen Mieter nach § 12 der Heizkostenverordnung um 15 % gekürzt werden konnten. Auch die erhebliche Beleidigung des Vermieters reichte noch nicht einmal für die fristgerechte Kündigung aus, weil sie in „einer emotional angespannten Situation“ getätigt wurde.

Bei einer solchen Rechtsprechung stellt sich die Frage, warum im Gesetz existierende Kündigungstatbestände durch die Rechtsprechung in einer nicht hinnehmbaren Weise ausgehöhlt werden. Die Rechtsordnung und auch die Rechtsprechung muss für alle zu kalkulierbaren Ergebnissen führen. Wird eine Kündigung auch in solch krasen Fällen verneint, führt dies zu dem nicht vertretbaren Eindruck der Rechtlosigkeit, der gesetzlich eben nicht gewollt ist.

J.W. Fliescher