

## Fristlose Kündigung wegen Besitzstörung: Kann der Mieter fristlos kündigen?

**Grundsätzlich kann auch eine einmalige, erhebliche Vertragsverletzung eine außerordentliche Kündigung rechtfertigen. Dazu kann auch die verbotene Eigenmacht des Vermieters gehören (hier: Austausch der Schlösser). Etwas anderes gilt, wenn der Vermieter glaubte, der Mieter sei unberechtigt im Besitz der Mieträume und er die Schlösser unverzüglich nach Belehrung durch die Polizei wieder zurück tauscht.**

KG, Beschl. v. 2.4.2009 – 12 U 118/08 – KGR Berlin 2009, 685

**Der Fall:** Der Mietvertrag über ein Kosmetiklager sieht vor, dass der Mieter das Lager 5 Monate lang (bis 30.9.2005) unentgeltlich nutzen darf und erst danach Miete zahlen muss. Der Mieter zahlt jedoch auch ab Oktober 2005 weder Miete noch Kautions; im Februar 2006 gibt er das Lager schließlich wieder zurück. Wenige Zeit später überlegt er es sich jedoch anders und lässt sich vom Hausmeister Mitte September 2006 die Schlüssel wieder aushändigen. Der überraschte Vermieter lässt am 10.10.2006 das Schloss zum Lager austauschen. Beide Parteien stellen wechselseitig Anzeige wegen Hausfriedensbruchs. Nach Belehrung durch die Polizei tauscht der Vermieter die Schlösser jedoch sofort wieder zurück. Einen Tag später – am 11.10.2006 – kündigt der Mieter wegen des Schlossauswechsels das Mietverhältnis fristlos. Der Vermieter verlangt weiterhin Miete und Kautions. Die erste Instanz gibt seiner Zahlungsklage statt. Der Beklagte geht in die Berufung.

**§ 543 BGB Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund**  
(1) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt 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.

**Hintergrund:** An eine Kündigung aus wichtigem Grund gem. § 543 Abs. 1 BGB stellt die Rechtsprechung strenge Anforderungen. Die Vertragsverletzung muss so schwerwiegend sein, dass eine Vertragsfortsetzung unzumutbar erscheint. Beispiele für eine solche schwerwiegende Vertragsverletzung des Vermieters sind:

- Weigerung der Auszahlung eines Betriebskostenguthabens, vgl. *OLG Düsseldorf*, 20.12.1990 – 10 U 137/90 – DWW 1991, 78;
- Verwendung gefälschter Belege für die Betriebskostenabrechnung, vgl. *LG Gießen*, 12.6.1996 – 1 S 571/95 – WuM 1996, 767;
- nachhaltige Verweigerung der Mängelbeseitigung, vgl. *LG Heidelberg*, 9.6.1976 – 3 S 2/75 – WuM 1977, 200.

Im Falle der Räumung einer Wohnung ohne Titel im Wege der Selbstjustiz nahm das Amtsgericht Reinbek eine derart schwere Verletzung von (Grund-) Rechten des Mieters an, dass sogar ein Schmerzensgeldanspruch über den Wortlaut von § 253

Abs. 2 BGB hinaus zu gewähren sei (20.5.2008 – 5 C 624/06 – ZMR 2008, 719).

**Die Entscheidung:** Die Berufung scheidet. Das Kammergericht beschließt, die Berufung gem. § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen. Der Vermieter habe einen Anspruch auf Zahlung der restlichen Mieten und der Kautions. Grund: Die fristlose Kündigung vom 11.10.2006 habe das Mietverhältnis nicht beendet. Zwar könnten grundsätzlich auch einmalige Vorkommnisse eine außerordentliche Kündigung rechtfertigen. Dann müsste jedoch aufgrund der Schwere des Vorfalls eine Vertragsfortsetzung unzumutbar sein. Das sei hier jedoch nicht der Fall. Zwar könne eine durch verbotene Eigenmacht des Vermieters verursachte Besitzstörung des Mieters – z.B. durch Auswechslung des Schlosses – grundsätzlich einen solchen schweren, zu einer außerordentlichen Kündigung führenden Vertragsverstoß darstellen. Hier sei jedoch zu berücksichtigen, dass der Vermieter die Schlösser unmittelbar nach Belehrung der Polizei zurückgetauscht hat. Auch die unberechtigte Strafanzeige sei in diesem Einzelfall kein Kündigungsgrund. Denn der Vermieter sei davon ausgegangen, dass sich der Mieter ungerechtfertigt in den Besitz des Kosmetiklagers setzte. Zudem habe auch der Mieter eine Anzeige erstattet.

**Praxishinweis verbotene Eigenmacht:** Verbotene Eigenmacht lohnt sich nicht für den Vermieter. Setzt er sich z.B. nach Beendigung des Mietverhältnisses eigenmächtig in den Besitz der Mieträume, hat er keinen Anspruch auf Nutzungsentschädigung, vgl. *KG*, 14.9.2009 – 8 U 135/09 – WuM 2009, 667.

**Praxishinweis Abmahnung:** Voraussetzung für eine Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB ist grundsätzlich eine Abmahnung, § 543 Abs. 3 BGB. Sie ist nur ausnahmsweise entbehrlich, z.B. wenn die vertragsbrüchige Partei – wie hier – bereits vollendete Tatsachen geschaffen hat, vgl. *BGH*, 19.2.1975 – VIII ZR 195/73 – MDR 1975, 572 betr. Pachtvertrag.



RAin FAMuW Sandra Walburg, Berlin  
walburg@baustein-verlag.de