

Eine fristlose Kündigung des Mieters kann nur auf Gründe gestützt werden, die der Vermieter zu vertreten hat – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Berlin (LG Berlin) vom 20.05.2019, 64 S 2/19

I.

Mieter können sich unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten vom Mietvertrag lösen. Dies gilt aber nur für unbefristete Mietverträge, bei denen das Recht zur ordentlichen Kündigung nicht ausgeschlossen ist. Nicht selten wird in Mietverträgen aber für eine bestimmte Zeitdauer dieses Recht zur ordentlichen Kündigung ausgeschlossen. Es gibt auch Situationen, in denen selbst 3 Monate zu lang sind. Die Entscheidung des LG Berlin stellt klar, dass auch Erkrankungen des Mieters die Kündigungsfrist von 3 Monaten nicht umgehen können.

II.

Die Kläger – ein älteres Ehepaar – sahen sich aufgrund ihres Alters gezwungen, kurzfristig einen Platz in einem Pflegeheim anzunehmen. Sie kündigten das Mietverhältnis mit dem Beklagten fristlos, ersatzweise fristgerecht. Die Miete für die letzten drei Monate überwiesen sie nicht mehr. Der Beklagte zog diese Kosten von der Kautions ab. Mit der Klage machen die Kläger die Zahlung der ausstehenden Kautions geltend. Sowohl das AG Charlottenburg, wie auch das mit der Berufung angerufene LG Berlin haben die Klage abgewiesen. Eine fristlose Kündigung setze voraus, dass ein Umstand gegeben sei, der vom Vermieter zu vertreten sei, mithin in seiner Risikosphäre läge. Die Entscheidung aufgrund des Gesundheitszustandes in ein Heim umzuziehen sei aber alleine in der Risikosphäre der Kläger angesiedelt. Daher sei eine dreimonatige Kündigungsfrist einzuhalten.

III.

1.

Mietverträge werden regelmäßig auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Mieter haben – anders als vor 2001 – unabhängig davon, wie lange das Mietverhältnis schon läuft - die Möglichkeit, sich relativ kurzfristig mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten vom Mietverhältnis zu lösen.

Gleichwohl gibt es immer wieder Sachverhalte – wie hier im entschiedenen Fall der Umzug in ein Heim – wo selbst diese drei Monate den Mietern zu lang erscheinen. Außerdem gibt es viele Mietverträge, in denen Vermieter durch Ausschluß der ordentlichen Kündigungsmöglichkeit für einen bestimmten Zeitraum eine Art Mindestmietzeit schaffen. In diesen Fällen ist die fristlose Kündigung – mit welcher das Mietverhältnis sofort beendet würde – eine Möglichkeit, sich ohne Einhaltung der Kündigungsfrist von 3 Monaten vom Mietvertrag zu lösen.

2.

a)

Eine fristlose Kündigung setzt aber voraus, dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, 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. Gründe, die in der Risikosphäre des Mieters angesiedelt sind, sind aber grundsätzlich nicht geeignet einen wichtigen Grund in diesem Sinne darzustellen. Da der Umstand in der Sphäre des Mieters liegt, ist es ihm regelmäßig zuzumuten, die Kündigungsfrist einzuhalten. In Extremfällen mag dies anders sein, bedarf dann aber einer sehr sorgfältigen Darlegung warum die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist.

b)

Eine Verkürzung der dreimonatigen Kündigungsfrist Vermieter wird sich in der Regel durch eine fristlose Kündigung nicht erreichen lassen. Erfolgversprechender ist es mit dem Vermieter eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen. Die Erfolgchancen für eine solche steigen erfahrungsgemäß, wenn ein Nachmieter präsentiert werden kann.

3.

In der besprochenen Entscheidung hatte die Erkrankung nichts mit der Mietwohnung zu tun. Ist die Erkrankung auf einen Mangel der Mietwohnung zurückzuführen – etwa Schimmel oder Lärmbelästigungen – liegt die Erkrankung nicht mehr in der Risikosphäre des Mieters, sondern der des Vermieters.

IV.

Mieter können sich im Regelfall mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten von einem Mietverhältnis lösen. Eine Verkürzung dieser drei Monate erfordert in der Regel eine einvernehmliche Lösung mit dem Vermieter. Um hier keine Fehler zu machen ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Für Vermieter besteht in einer solchen Situation umgekehrt die Gefahr, durch unvorsichtige Äußerungen unnötigerweise das Mietverhältnis vorzeitig zu beenden. Auch für Vermieter ist anwaltliche Beratung empfehlenswert um keine rechtlich nachteiligen Fehler zu begehen.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.