

Wer einen titulierten Anspruch des Vermieters ignoriert, riskiert die Kündigung - Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Berlin (LG Berlin) vom 29.01.2020, 64 S 231/19

I.

Der Vermieter eines Wohnungsmietvertrages muss einen Kündigungsgrund vorweisen, wenn er das Wohnungsmietverhältnis beenden möchte. Die Entscheidung des LG Berlin unterstreicht, dass sich ein solcher Kündigungsgrund auch ergeben kann, wenn Mieter rechtskräftige Entscheidungen ignorieren und weiter den Kopf in den Sand stecken.

II.

In einem vorangegangenen Verfahren sind die Beklagten dazu verurteilt worden, an die Klägerin Schadensersatz in Höhe von rund EUR 4000,00 nach einem von ihnen verursachten Wasserschaden in der Mietwohnung zu zahlen. Nach rechtskräftiger Verurteilung haben die Beklagten sich weiterhin nicht um die Begleichung dieser Forderung gekümmert. Die Klägerin hat den Beklagten daher fristlos, hilfsweise ordentlich gekündigt.

Das LG Berlin hat der ordentlichen Kündigung stattgegeben. Dass die Beklagten trotz Rechtskraft des Urteils in dem Vorverfahren sich nicht um die Begleichung gekümmert hätten und noch nicht einmal versucht hätten, mit der Klägerin eine Ratenzahlung zu vereinbaren stellt nach Auffassung des LG Berlin eine hinreichend schwere Vertragsverletzung dar. Da aber das Sozialamt jedenfalls die laufende Miete übernehme, sei es der Klägerin zuzumuten bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist an dem Mietverhältnis festzuhalten.

III.

1.

Mieter können einen Wohnungsmietvertrag jederzeit ohne Angaben von Gründen unter Einhaltung der Kündigungsfrist beenden. Der Vermieter kann das Mietverhältnis dagegen nur beenden, wenn er einen Kündigungsgrund hat. Ein solcher Kündigungsgrund kann vorliegen, wenn der Mieter rechtskräftige Entscheidungen ignoriert.

Dies kann nicht nur der Fall sein, wenn der Mieter aktiv weiter gegen das Urteil verstößt (zum Beispiel trotz Verurteilung es zu unterlassen Hunde zu halten weiter Hunde hält), sondern bereits dann wenn der Mieter sich nicht darum kümmert, dem Urteil Folge zu leisten. Im vorliegenden Fall haben die Mieter noch nicht einmal den Versuch unternommen, mit der Vermieterin zu einer Einigung über die Rückzahlung der rechtskräftig festgestellten Urteilssumme zu gelangen.

2.

Gleichzeitig unterstreicht die Entscheidung des LG Berlin aber auch, dass ein solches Verhalten nicht zwingend eine fristlose Kündigung, d. h. eine Kündigung ohne Einhaltung der Kündigungsfristen, rechtfertigt. Vielmehr muss das Verhalten des Mieters so gelagert sein, dass ein Festhalten an dem Mietverhältnis bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zumutbar erscheint. Da die laufende Miete hier durch das Jobcenter gesichert war, sah das LG Berlin dies nicht als gegeben an.

IV.

Sind Mieter in einem Vorprozess rechtskräftig dazu verurteilt worden, entweder aktiv eine Leistung zu erbringen (etwa eine Geldforderung zu begleichen) oder etwas zu unterlassen (etwa Hundehaltung) und ignorieren Sie dieses Urteil, kann dies eine fristlose, oder eine ordentliche Kündigung rechtfertigen. Sowohl für Vermieter, wie auch Mieter ist es hier empfehlenswert sich anwaltliche

Beratung zu nehmen, um keine Fehler zu machen die sich später als rechtlich nachteilig herausstellen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

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.