

Folge 30 | Fuck you als Kündigungsgrund?

Nach dem Urteil: AG Köpenick, Urteil vom 6.10.2020 – 3 C 201/19

Besprochen von: Fabian Brauckmann & Alexander Kirk



Sachverhalt

Der Kläger (V) vermietet an den Beklagten (M) eine Wohnung für eine Person in Berlin bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Bad, Flur, Balkon. V und sein Hausverwalter H sind bedacht, dass niemand unbefugt oder zusätzlich in dem Gebäude wohnt. Daher führen sie regelmäßig Kontrollen durch, bei denen sie die Wohnungen besichtigen oder die Personalausweise der auf dem Flur angetroffenen Personen abfotografieren. H behauptet, dass M die Wohnung „mit einer blonden und einer dunkelhaarigen weiblichen Person“ bewohne. Daraufhin kündigt V dem M außerordentlich (fristlos), hilfsweise ordentlich. Wenige Tage nach Zugang der Kündigung kommt es zu einem Streitgespräch zwischen M und H auf dem Flur. Dabei sagt M zu H im Weggehen „Fuck You“. V erklärt, dass er die Begründung der Kündigungen um die Beleidigung ergänze. V klagt gegen K auf Räumung und Herausgabe der Wohnung.

V könnte gegen K einen Anspruch auf Herausgabe und Räumung der Wohnung aus § 546 I BGB haben.

Demnach hat der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Der ursprünglich bestehende Mietvertrag müsste also erloschen sein.

I. Als Erlöschensgrund kommt zunächst eine außerordentliche Kündigung in Betracht, §§ 543, 569 BGB.

Das Mietrecht ist wegen seines verschachtelten Aufbaus unbeliebt. Die §§ 535-548 BGB enthalten Vorschriften, die auf alle Mietverhältnisse Anwendung finden. Die §§ 549-577a BGB betreffen nur Mietverhältnisse über Wohnraum (den in der Klausur häufigsten Fall). § 578 BGB erklärt einige Vorschriften, die für Wohnraum gelten, auch für Mietverhältnisse über Grundstücke und sonstige Räume für anwendbar (z.B. Ladenlokale). Entscheidend ist daher, sich immer zu vergewissern, was für eine Mietsache vorliegt und welche Vorschriften anwendbar sind. Häufig sind zwei Normen – aus dem allgemeinen und dem besonderen Teil des Mietrechts – parallel zu zitieren wie z.B. bei der außerordentlichen Kündigung.

Demnach kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen, § 543 I 1 BGB. 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, § 543 I 2 BGB.

1. Nach § 543 II 1 Nr. 2 BGB liegt ein wichtiger Grund insbesondere vor, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache unbefugt einem Dritten überlässt.

Die in § 543 II und § 569 BGB aufgezählten wichtigen Gründe sind nicht abschließend. Sie erleichtern jedoch als Regelbeispiele die ansonsten erforderliche umfassende Interessenabwägung.

Die Lösungsskizze zum Podcast | Einfall im Recht

Lehrstuhl Prof. Dr. Rupprecht Podszun

Wann eine Gebrauchsüberlassung an Dritte unbefugt ist, regelt § 540 I 1 BGB. Danach ist der Mieter ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen. Fraglich ist daher im ersten Schritt, ob M den Gebrauch der Mietsache an eine dritte Person überlassen hat. Dies wäre der Fall, wenn er tatsächlich mit einer blonden und einer dunkelhaarigen Person lebt.

Das Gericht hat hierzu Beweis erhoben durch Vernehmung des H und der Freundin des M:

„Der Zeuge [H] hat bekundet, eine ("die blonde") Frau erstmals im Dezember 2019 gesehen zu haben, seit fünf Monaten (April 2020) sehe er sie jedoch nun schon nicht mehr. Eine klare Aussage zu Nutzungszeiträumen und der weiteren Person war auch bei intensiver Nachfrage durch die Parteivertreter nicht zu erlangen. Die Aussage des Zeugen erwies sich auch im Übrigen als wenig tragfähig für die klägerischen Behauptungen. So trug der Zeuge auch auf Nachfragen detailarm vor und beschränkte sich im Wesentlichen auf den Umstand, dass er regelmäßig zwei Frauen, die angeblich bei dem Beklagten leben, in der Wohnanlage gesehen habe. Aus welchen Umständen er seine Schlüsse zog, blieb diffus. Unklar war er auch in seiner Einschätzung, ob es sich nicht um regelmäßige Besuche der Freundin handeln könne. Hinzu kommen Zweifel daran, ob der Zeuge überhaupt eine ausreichende Wahrnehmungsmöglichkeit hinsichtlich einer Gebrauchsüberlassung gehabt hätte. Diesbezüglich hat der Zeuge lediglich pauschal bekundet, immer im Haus anwesend zu sein und dort zu leben. [...] Die Zeugin ... erklärte dagegen klar und lebhaft, dass der Beklagte ihr fester Freund sei, jedoch alleine wohne und sie ebenfalls über eine eigene Wohnung verfüge. Einen Schlüssel zu seiner Wohnung habe ihr der Beklagte jedoch ausgehändigt, da sie sich häufig besuchten. Gelegentlich komme auch mal eine Freundin mit, die auch in der Nähe arbeite, diese könnte man als blond bezeichnen - sie wohne aber mit Sicherheit nicht bei dem Beklagten. Diese Aussage ist glaubhaft, denn sie überzeugt durch widerspruchsfreie und lebensnahe Schilderung der Wohnsituation. Dass die Zeugin und der Beklagte die Regelmäßigkeit ihrer Besuche nicht planen, sich jedoch insgesamt häufig in der Wohnung sehen, da auch die Arbeitsstätte der Zeugin in der Nähe der Wohnung des Beklagten liegt, ist ein nachvollziehbarer und völlig alltäglicher Umstand.“

In einer Klausur hätte es an dieser Stelle einen feststehenden Sachverhalt gegeben, der unter die Norm zu subsumieren gewesen wäre. Wie hier sieht jedoch eine typische Beweisauswertung durch das Gericht in einem Urteil aus.

Demnach ist das Gericht nicht davon überzeugt, dass M Dritten den Gebrauch der Wohnung überlassen hat. Ein Kündigungsgrund wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung liegt nicht vor.

2. Ein wichtiger Kündigungsgrund könnte jedoch in dem Zurufen von „Fuck you“ liegen. Beleidigungen von Nachbarn im selben Haus, dem Vermieter oder dem Hausverwalter können grundsätzlich einen wichtigen Grund i.S.d. § 543 I BGB darstellen. Im Rahmen der Interessenabwägung ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um eine einmalige, jugendsprachlich verbreitete Unmutsäußerung handelt. Zudem sind die Worte in einer durch die erfolgte Kündigung und die invasiven Methoden des V angespannten Atmosphäre gefallen. Die Interessenabwägung fällt daher zulasten des V aus. Ein wichtiger Grund liegt nicht vor.

3. Mangels wichtigen Grundes ist das Mietverhältnis nicht durch eine außerordentliche Kündigung beendet worden.

II. Das Mietverhältnis könnte schließlich durch eine ordentliche Kündigung beendet worden sein. Eine solche verlangt bei Wohnraum nach § 573 I BGB ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses. Anders als im Fall der außerordentlichen Kündigung findet keine umfassende

Die Lösungsskizze zum Podcast | Einfall im Recht

Lehrstuhl Prof. Dr. Rupprecht Podszun

Interessenabwägung statt. Vielmehr ist zu prüfen, ob das Interesse des Vermieters – hier die Ehrverletzung/Störung des Hausfriedens durch die Beleidigung – im Verhältnis zu dem generellen Interesse des Mieters an der Erhaltung seines Wohnorts als sozialer Lebensmittelpunkt als „berechtigt“ angesehen werden kann. Nach Auffassung des Gerichts genügt die einfache Beleidigung aus den oben angeführten Gründen nicht.

Der vertragswidrige Gebrauch ist nicht erneut unter dem Gesichtspunkt der ordentlichen Kündigung zu prüfen, da ein solcher ja gar nicht vorliegt.

Demnach liegt kein berechtigtes Interesse an einer ordentlichen Kündigung vor. Also wurde das Mietverhältnis auch nicht durch eine ordentliche Kündigung beendet.

III. Ergebnis: Das Mietverhältnis zwischen V und M ist nicht beendet, sondern besteht fort. Ein Anspruch des V gegen M auf Herausgabe und Räumung besteht daher nicht.