

## **Darf man seine Vermieterin vor die Tür tragen?**

05. Juni 2014 20:38

(ct) Ja, man darf ausnahmsweise, wenn die Vermieterin allzu eigenmächtig die Mieterwohnung inspiziert. In diesem Sinne kann man die Entscheidung des für Mietrecht zuständigen Achten Senats des BGH verstehen (Urteil vom 4. Juni 2014 – VIII ZR 289/13).

Die auf Räumung klagende Vermieterin hatte mit dem beklagten Mieter einen Besuch vereinbart, um zwischenzeitlich installierte Rauchmelder in Augenschein zu nehmen. Bei dieser Gelegenheit versuchte die Klägerin, das gesamte Haus zu inspizieren und gegen den Willen des Beklagten auch Zimmer zu betreten, die nicht mit Rauchmeldern versehen waren. Der Beklagte protestierte und forderte die Klägerin auf, das Haus zu verlassen. Als sie dem keine Folge leistete, umfasste der Beklagte die Klägerin mit den Armen und trug sie aus dem Haus. Wegen dieses Vorfalles erklärte die Klägerin die fristlose und hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.

Das Amtsgericht wies die Räumungsklage der Vermieterin ab. Das Landgericht entschied auf die Berufung hin umgekehrt. Beim Bundesgerichtshof hatte dann letztlich der Mieter Erfolg.

Weder dies fristlose Kündigung (§ 543 Abs. 1 BGB) noch die ordentliche Kündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) hielt der BGH für wirksam ist. Mit der über die Vereinbarung hinausgehenden, eigenmächtigen Besichtigung und der Missachtung der Aufforderung, das Haus zu verlassen, habe die Klägerin das Hausrecht des Beklagten verletzt. Sie traga deshalb zumindest eine Mitschuld an dem nachfolgenden Geschehen.

Angesichts der Gesamtumstände, insbesondere des vorangegangenen pflichtwidrigen Verhaltens der Klägerin, stelle das mit der Kündigung beanstandete Verhalten des Beklagten - selbst wenn er damit, wie das Berufungsgericht angenommen hatte, die Grenzen erlaubter Notwehr (geringfügig) überschritten haben sollte - jedenfalls keine derart gravierende Pflichtverletzung dar, dass der Klägerin deshalb die weitere Fortsetzung des Mietverhältnis nicht zugemutet werden könnte (§ 543 Abs. 1 Satz 2 BGB). Auch von einer Vertragsverletzung von einem Gewicht, das ein berechtigtes Interesse der Klägerin an der Beendigung des Mietvertrags rechtfertigt (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB), könne unter diesen Umständen nicht ausgegangen werden.

- [DE](#)
- [EN](#)
- [RO](#)