



**Landgericht Berlin, Urteil vom 17.05.2024, Az.
63 S 193/23**

Gründe:

I.

Von der Darstellung des Tatbestands wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 S. 1, 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO abgesehen.

1In der Berufungsinstanz verfolgt die Klägerin ihren erstinstanzlichen Antrag auf Räumung und Herausgabe der Wohnung weiter.

2Sie stützt sich hierzu ferner auf eine fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung vom 07.02.2024 wegen Abstellens eines Fahrzeugs vor der Einfahrt/Ausfahrt zur Garage am 31.01.2024.

3Wegen des weiteren Sach- und Streitstands wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen und auf das Protokoll des Termins zur mündlichen Verhandlung Bezug genommen.

II.

4Die zulässige Berufung der Klägerin ist unbegründet.

5Die Klägerin hat gegen die Beklagten aus den zutreffenden Gründen der angefochtenen Entscheidung keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gemäß § 546 Abs. 1 BGB, weil die fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung vom 15.3.2023 wegen wiederholten Parkens eines Fahrzeugs am abgesenkten Bordstein vor der Garage und vor der Grundstückszufahrt das Mietverhältnis nicht beendet hat.

6Ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung 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 nicht zugemutet werden kann, § 543 Abs. 1 Satz 1 BGB. Dies setzt voraus, dass das Vertrauensverhältnis der Parteien nach einem objektiven Maßstab so gestört ist, dass eine gedeihliche oder auch nur erträgliche Vertragsfortsetzung ausgeschlossen und eine sofortige Vertragsbeendigung angemessen erscheint. Hierbei ist ein strenger Maßstab anzulegen (Schmidt-Futterer/Streyll, 16. Aufl. 2024, BGB § 543 Rn. 13). Ein wichtiger Grund liegt ferner dann vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, § 569 Abs. 2 BGB.

7Nach diesen Voraussetzungen ist eine fristlose Kündigung vorliegend nicht berechtigt. Soweit sich die Klägerin auf eine Verletzung einer vertraglichen Pflicht durch den Beklagten zu 1 beruft, wäre ferner eine Abmahnung nach § 543 Abs. 3 BGB erforderlich, die hier nur wegen anderer Verhaltensweisen der Kündigung vorausging. Unabhängig davon liegt mit dem Parken auf öffentlichem Straßenland vor der Einfahrt zur Garage der Klägerin oder in anderen Fällen vor der Zufahrt zum Grundstück kein derart erhebliches Fehlverhalten vor, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar wäre. Der Parkverstoß begründet eine Ordnungswidrigkeit nach der StVO und ist hinsichtlich der Schwere nicht vergleichbar mit gegen den Vermieter oder seinen Mitarbeitern gerichteten Straftaten wie etwa Beleidigungen oder tätliche Angriffe. Ferner ist nicht dargetan, dass es wegen des Parkens zu einer strafrechtlich relevanten Nötigung im Einzelfall oder zu einer Störung des Hausfriedens gekommen ist, zumal aus den vom Amtsgericht anhand der Fotos festgestellten Gründen die Garage und die Zufahrt aufgrund der Breite der nebeneinanderliegenden Zufahrten jeweils noch erreichbar und nutzbar waren, weil das Beklagtenfahrzeug nicht lang genug ist, um beide Zufahrtswege zu blockieren. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass der Pkw der Beklagten nicht auf dem Grundstück, sondern vor dem Grundstück abgestellt wurde.

8Der Fall ist ferner nicht vergleichbar mit dem Sachverhalt, der der Entscheidung OLG Düsseldorf, Urteil vom 8. März 2016 – I-24 U 59/15 –, juris, zugrundelag, da dort in einem Gewerbemietverhältnis nach Abmahnung die Kündigung erfolgte, weil die einzige Zufahrt zum Mietobjekt durch einen LKW mehrere Wochen lang blockiert wurde.

9Die hilfsweise ordentliche Kündigung vom 15.3.2023 ist ebenfalls unbegründet. Gemäß § 573 Abs. 1 BGB kann der Vermieter nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Vorauszusetzen ist jedoch stets eine Verletzung vertraglicher Pflichten, deren Begriff weit zu fassen ist (Blank/Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, 7. Aufl. 2023, BGB § 573, Rn. 9; MüKoBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, BGB § 573 Rn. 63). Vorliegend liegt aus den zutreffenden Gründen der angefochtenen Entscheidung keine Verletzung einer vertraglichen Pflicht aus dem Mietverhältnis vor, da die Parteien ein Parkverbot gerade nicht zum Gegenstand des Mietvertrags gemacht haben (anders in LG München I, Urteil vom 22. Oktober 2014 – 14 S 3661/14 –, juris). Es liegt mit dem Parkverstoß des Beklagten zu 1 auch kein Verhalten vor, dass indirekt einen ausreichenden Bezug zum Mietverhältnis hat. Denn der durch das Verhalten entstandene Nachteil liegt in der Eigentumsstörung und nicht in einer Verletzung des Mietvertrags oder einer Störung des Hausfriedens. Die Klägerin ist daher als Eigentümerin der Garage und der Grundstückszufahrt darauf zu verweisen, gegen Falschparker – seien es Mieter oder Dritte – mit den umfassenden Schutz- und Abwehrrechten gemäß §§ 1004, 862 BGB vorzugehen (vgl. AG Landstuhl, Urteil vom 30.09.1993 – 3 C 43/93 –, NJW-RR 1994, 205, beck-online). Für das Vorliegen eines Kündigungsgrundes kommt es ferner nicht darauf an, dass die Geschäftsführerin der Klägerin ihr Fahrzeug im Zuge einer Behinderung der Zufahrt ihrer Garage auf öffentlichem Straßenland parken musste und gegen den dort erlittenen Schaden nicht versichert war. Insoweit fehlt es an einem ausreichenden Zusammenhang zwischen dem Schaden und dem Verhalten des Beklagten zu 1, da ein dritter Schädiger dazwischen getreten ist.

10Das Mietverhältnis ist ferner nicht durch die fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung vom 29.06.2023 wegen eines Anfangsverdachts einer Straftat des Beklagten zu 1 gegen die Geschäftsführerin der Klägerin begründet.

11Ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung gemäß §§ 543 Abs. 1 Satz 1 BGB oder ein berechtigtes Interesse zur ordentlichen Kündigung kann vorliegen, wenn eine Partei Straftaten begeht, die einen ausreichenden Bezug zum Mietverhältnis haben. Aufgrund einer Straftat

kann das Vertrauensverhältnis nachhaltig zerstört sein. Als Straftaten kommen unter anderem in Betracht Beleidigung, üble Nachrede, Verleumdung, Nötigung, Tötlichkeiten, Hausfriedensbruch und ähnliche Fälle, wenn sie gegenüber dem Vertragspartner, dessen Stellvertreter, Beauftragten oder Mitarbeitern gegenüber dem Hausverwalter oder gegenüber einem anderen Hausbewohner verübt werden (Blank/Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, 7. Aufl. 2023, BGB § 543 Rn. 29).

12Voraussetzung für eine Kündigung ist jedoch, dass die Straftat einen Bezug zum Mietverhältnis haben muss. Straftaten ohne Bezug zum Mietverhältnis sind aus Sicht einer verständigen Vertragspartei, auf die abzustellen ist, nicht geeignet, die Vertragsfortsetzung unzumutbar zu machen. Allenfalls in ganz besonderen Ausnahmefällen kann eine Unzumutbarkeit bei Straftaten ohne direkten Vertragsbezug anzunehmen sein. In Betracht kommt das etwa bei schwerstverbrechern, weil jeglicher Umgang mit solchen Tätern für die meisten Menschen eine extreme Belastung darstellt (Schmidt-Futterer/Streyll, 16. Aufl. 2024, BGB § 543 Rn. 50a).

13Vorliegend geht es unter anderem um die Vorwürfe des Betrugs und der Unterschlagung des Beklagten zu 1 zum Nachteil der Geschäftsführerin der Klägerin im Zusammenhang mit einem Privatdarlehen. Auch wenn die Geschäftsführerin der Vermieterin zum geschützten Personenkreis zählt und sie darüber hinaus 90% der Anteile an der Klägerin hält, fehlt es vorliegend an einem Bezug der Straftat zum Mietverhältnis, da sich die mögliche Straftat unabhängig von dem Mietverhältnis allein in der Rechtsbeziehung zur Geschäftsführerin der Klägerin als Privatperson ereignet hat und ein Schaden der Klägerin nicht ersichtlich ist. Der Umstand allein, dass das Privatdarlehen dem Beklagten zu 1 unter Umständen nur deshalb gewährt worden ist, weil er Mieter der Klägerin war und dadurch ein Kontakt zur Geschäftsführerin der Klägerin zustande gekommen ist, reicht für einen hinreichenden Bezug der Straftat zum Mietverhältnis nicht aus. Ebenso ist nicht erkennbar, dass es dem Beklagten zu 1 in irgendeiner Form darauf angekommen wäre, mit seinem Verhalten Vertreter der Vermieterin zu schädigen und dadurch Einfluss auf den Verlauf des Mietverhältnisses zu nehmen oder um sich für ein unter Umständen eingebildetes Fehlverhalten der Gegenseite zu revanchieren.

14Die fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung vom 29.6.2023 wegen erneuten Parkens im Zufahrtsbereich der Garage/Grundstückseinfahrt ist aus den oben genannten Gründen unwirksam, da es an einer erheblichen Vertragsverletzung fehlt.

15Gleiches gilt für die im Laufe der Berufungsinstanz erklärte fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung vom 07.02.2024 wegen Parkens auf der Straße vor der Einfahrt zur Garage am 31.01.2024. Diese Kündigung ist nicht präkludiert, jedoch unwirksam, weil aus den genannten Gründen kein Kündigungsgrund bestand.

III.

16Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. Gründe, gemäß § 543 Abs. 2 ZPO die Revision zuzulassen, lagen nicht vor.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietterfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de