

# Gekündigter Mieter muss nicht die gesetzliche Kündigungsfrist beachten

11.04.2019 13:29 Uhr



## Mieterverein erstreitet wichtiges Urteil vor dem Stuttgarter Landgericht

„Wenn ein Vermieter einen Mieter unbedingt loshaben will und ihn mit Kündigungen überzieht, kann er nicht gleichzeitig von diesem die Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen erwarten“, fasst Mietervereinschef Gaßmann das wichtige und inzwischen rechtskräftige Landgerichtsurteil zusammen.

Fast 40 Jahre wohnte Sonja M. in gutem Einvernehmen mit ihrem Vermieter in der Stuttgarter Heusteigstraße, bis 2014 Tobias K. das Wohnhaus erwarb. Weil ihm offensichtlich die Mieteinnahmen zu niedrig erschienen, versuchte er Mieterin M. loszuwerden. Schon im Juli 2016 kündigte er fristlos mit der unsinnigen Begründung, die Topfpflanzen der Mieterin würden den denkmalgeschützten Balkon zerstören. Als der Mieterverein diese vorgeschobene Begründung zurückwies, kündigte der Vermieter drei Monate später nochmals fristlos. Diesmal sollte ein versehentlich entstandener kleiner Rückstand der Mieterin bei einer veralteten Betriebskostenvorauszahlung zur Kündigung ausreichen. Beide Kündigungen wurden im August 2018 vom Amtsgericht Stuttgart für unzulässig erklärt.

Weil der Vermieter seine Kündigungen jedoch niemals zurücknahm, lebte seine Mieterin zwei Jahre in der Ungewissheit, ob die Räumungsklage Erfolg haben könnte und sie dann ihre Wohnung verlassen müsste. Diese bedrohliche Situation belastete sie extrem. Notgedrungen begann sie ab Sommer 2017 mit der schwierigen Wohnungssuche und hatte nach unzähligen Inseraten und Wohnungsbesichtigungen schließlich Erfolg. Sie fand eine kleinere Wohnung in der Nähe, die allerdings sofort im April 2018 angemietet werden musste. Umgehend kündigte sie ihre alte Wohnung und zahlte sogar noch bis zum Umzug Ende Mai zwei Monate lang die Mieten doppelt.

Umso überraschter war Sonja M., als der raffgierige Vermieter ihre fristlose Kündigung nicht anerkennen wollte und von ihr die Zahlung von drei weiteren Mieten nach ihrem Auszug vor Gericht einklagte. Mit der Begründung, die Mieterin hätte nach der Kündigung ihres Vermieters mit ihrer eigenen fristlosen Kündigung sich zu lange Zeit gelassen, gab das Amtsgericht der Klage des Vermieters statt. Mieteranwalt Ulrich-M. Weiß wollte dieses Urteil nicht hinnehmen und legte dagegen Berufung ein.

Das Landgericht Stuttgart hob mit seiner Entscheidung vom 19.12.2018 (AZ: 4 S 233/18) das Urteil auf und gab der Mieterin Recht. Denn der Vermieter „habe durch sein vorangegangenes Verhalten gezeigt, dass ihm an einem sofortigen Freiwerden der Wohnung gelegen ist“, urteilte das Landgericht. Deshalb könne er „einen Anspruch auf Zahlung von Mieten nach Rückgabe der Wohnung nicht mehr geltend machen“. Eine Rechtsausübung sei unzulässig, „wenn sich ein Berechtigter mit ihr in Widerspruch zu seinem eigenen vorherigen Verhalten setze“.

Mietervereinschef Rolf Gaßmann begrüßt diese Klarstellung durch das Landgericht.

Wegen der im Einzelfall oft schwierigen Rechtslage sollten Mieter bei Vertragsbeendigung trotzdem den sachkundigen Rat des Mietervereins einholen.

Gez. Rolf Gaßmann