

<b>Gericht:</b>	OLG Frankfurt
<b>Aktenzeichen:</b>	2 U 13/20
<b>Dokumenttyp:</b>	Rechtsprechung
<b>Quelle:</b>	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
<b>Fundstelle:</b>	MietRB 2021, 169-170
<b>Normen:</b>	§ 112 StPO, § 117 StPO
<b>Zitiervorschlag:</b>	MietRB 2021, 169-170

---

### Titelzeile

### **Fristlose Kündigung: Verdacht der Tötung des Vermieters**

### Vorinstanz

zu 2 U 13/20, LG Hanau - 7 O 916/19

### Leitsatz

Der dringende Verdacht, dass der Mieter den einen von beiden Vermietern getötet hat, ist ein wichtiger Grund, der zu einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt. Insofern sind die vom BAG entwickelten Grundsätze der Verdachtskündigung eines Arbeitsverhältnisses entsprechend anwendbar.

**Das Problem** Ein Ehepaar vermietet eine Halle mit Lager und Büro zum Betrieb eines Kfz-Handels mit Werkstatt. Der Mieter ist eine Einzelperson. Später wird eine Gesellschaft in Rechtsform der UG gegründet, deren Geschäftsführer der Mieter ist. Im Jahre 2015 kündigen die Vermieter den Mietvertrag außerordentlich und verklagen den Mieter sowie die UG auf Räumung. Es kommt zu einem Vergleich, nach dem der Mieter die Mietsache bis zum Jahr 2027 weiter nutzen kann, wenn er bestimmte Verpflichtungen erfüllt. Schon kurze Zeit später kündigen die Vermieter das Mietverhältnis erneut, weil die im Vergleich festgehaltenen Verpflichtungen nicht erfüllt worden seien. Es kommt zu einer weiteren Räumungsklage gegen die UG, die erstinstanzlich abgewiesen wird. Während des Berufungsverfahrens wird folgender Sachverhalt bekannt: Am 21.1.2021 verschwindet der eine der beiden Vermieter spurlos. Die Staatsanwaltschaft ermittelt gegen den Mieter wegen Totschlags; als dringend Tatverdächtiger wird er in Untersuchungshaft genommen. Aufgrund dessen erklärt der Prozessbevollmächtigte der Vermieter mit Schriftsatz vom 2.3.2021 eine weitere fristlose Kündigung des Mietverhältnisses.

**Die Entscheidung des Gerichts:** Das OLG gibt der Räumungsklage statt. Das Mietverhältnis sei durch die Schriftsatzkündigung v. 2.3.2021 wirksam beendet worden, daher bestünde ein entsprechender Anspruch auf Räumung. Dieser Anspruch stünde auch nach wie vor beiden Vermietern zu. Denn es sei nicht offiziell festgestellt, dass der eine Vermieter ums Leben gekommen sei.

Die verklagte UG sei nicht selbst Mieterin gewesen, sondern Untermieterin des Mieters, ihres Geschäftsführers. Da das Mietverhältnis aber gegenüber dem Mieter gem. § 543 Abs. 1 S. 2 BGB wirk-

sam fristlos gekündigt worden sei, müsse die UG die Mietsache gem. § 546 Abs. 2 BGB herausgeben. Zum Kündigungsgrund argumentiert das Gericht wie folgt:

Grundsätzlich seien Gewalttätigkeiten des Mieters gegen den Vermieter stets ein Grund zur fristlosen Kündigung gem. § 543 Abs. 1 S. 2 BGB, ohne dass es zuvor eine Abmahnung bedürfe. Zwar stehe hier noch nicht endgültig fest, dass der Mieter den Vermieter vorsätzlich getötet habe. Die Pflichtverletzung, falls sie zuträfe, sei aber so schwerwiegend, dass auch der bloße erhebliche Verdacht für eine fristlose Kündigung ausreiche. Insoweit seien die vom BAG entwickelten Grundsätze der Verdachtskündigung eines Arbeitsverhältnisses entsprechend anzuwenden. Eine Verdachtskündigung sei im Arbeitsrecht dann zulässig, wenn starke Verdachtsmomente auf objektive Tatsachen gründeten und diese geeignet seien, dass für die Fortsetzung des Arbeitsverhältnisses erforderliche Vertrauen nachhaltig zu zerstören. Dies gelte insbesondere bei dem Verdacht, dass der Arbeitnehmer eine Straftat begangen habe.

Ein solcher erheblicher Verdacht bestehe gegen den Mieter. Es lägen ausreichende objektive Umstände vor, die den Kündigungssachverhalt für sehr wahrscheinlich erscheinen ließen. Denn durch die Anordnung der Untersuchungshaft wegen des Verdachts der vorsätzlichen Tötung des Vermieters sei jeweils der dringende Tatverdacht

- 169 -

MietRB 2021, 169-170

- 170 -

nach § 112 Abs. 1 S. 1 und § 117 Abs. 1 StPO bejaht worden. Ein dringender Tatverdacht liege dann vor, wenn aufgrund der bisherigen Ermittlungen eine hohe oder große Wahrscheinlichkeit bestehe, dass der Beschuldigte die Straftat begangen habe.

Sollte sich dieser Sachverhalt im Laufe des Strafverfahrens bewahrheiten, so läge die schwerste denkbare Pflichtverletzung vor, deren sich ein Mieter gegenüber dem Vermieter schuldig machen könne. Vor diesem Hintergrund reiche aus, dass angesichts der Untersuchungshaft die Begehung dieser Pflichtverletzung wahrscheinlich erscheine. Dies könne bei anderweitigen Verfehlungen und Straftaten anders sein, etwa bei Sachbeschädigung, Diebstahl oder Beeinträchtigung der Vermögensinteressen des Vermieters, nicht jedoch bei Mord oder Totschlag.

**Konsequenzen für die Praxis** Die Entscheidung überzeugt. Anders als im Arbeitsrecht kommt eine Verdachtskündigung jedoch nur bei schweren Straftaten in Betracht (vgl. LG Itzehoe v. 20.7.2018 – 9 S 70/17, ZMR 2018, 829; Verdacht des sexuellen Missbrauchs u.a. an dem gemeinsamen Kind der Parteien; Hinz in NK-BGB, 4. Aufl. 2021, § 569 Rz. 35). Andere Straftaten taugen dann als Grund für eine außerordentliche Kündigung, wenn sie vor Gericht auch nachgewiesen werden können („Tatkündigung“).

**Beraterhinweis** Für eine wirksame Verdachtskündigung verlangt das BAG, dass der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer vor Ausspruch der Kündigung Gelegenheit gibt, zu dem Tatverdacht Stellung zu nehmen (BAG v. 20.3.2014 – 2 AZR 1037/12 – NZA 2014, 1015; Brügger / Radovic, AuA 2021, 28). Das hat das OLG Frankfurt nicht thematisiert. Allerdings erschiene es auch absurd, wenn die Vermieterin dem Mieter vor Ausspruch der Kündigung ein Schriftstück in Untersuchungshaft zustellen müsste, in dem zur Stellungnahme zu den näher bezeichneten Verdachtsmomenten aufgefordert würde.

RA Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, [www.aclanz.de](http://www.aclanz.de)

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln