

Amtsgericht Detmold

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 241 Abs. 2, 280, 535, 543 Abs. 1, Satz 2, 546 BGB

- 1. Befindet sich der Lebensgefährte und Vermieter hinter der Wohnungseingangstür und schlägt die Lebensgefährtin und Mieterin mit einer Axt ein Loch in diese Wohnungseingangstür, so ist eine fristlose Kündigung ohne vorherige Abmahnung gerechtfertigt.**
- 2. Die Nutzung einer Axt stellt eine derartige Gewalteskalation dar, welche in jedem Falle geeignet ist, den Kläger zu verängstigen und psychisch zu beeinflussen.**

AG Detmold, Urteil vom 14.04.2022, Az.: 41 C 381/21

Tatbestand:

Die Parteien streiten über einen Rückgabeanspruch aus einem Wohnungsmietverhältnis.

Die Parteien führten über Jahre eine nichteheliche Lebensgemeinschaft.

Unter dem 27.12.2018 schlossen die Parteien einen Mietvertrag über die Wohnung im 1. OG des im Eigentum des Klägers stehenden Hauses

Am 24.10.2021 kam es zwischen den Parteien zu einem Vorfall, im Zuge dessen sich der Kläger in die streitgegenständliche Wohnung begab und die zur Wohnung gehörende Tür mittels eines Brettes verriegelte. Die Beklagte schlug sodann in die zur Wohnung gehörende Tür ein Loch mithilfe einer Axt.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 28.10.2021 erklärten die Prozessbevollmächtigten des Klägers die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses. (...)

Entscheidungsgründe:

1. Der Kläger hat gegen die Beklagte einen Anspruch streitgegenständlichen Wohnung gem. § 546 Abs. 1 BGB.

Unstreitig bestand zwischen den Parteien aufgrund Mietvertrages vom 27.12.2018 ein Wohnungsmietverhältnis über die streitgegenständliche Wohnung i.S.d. § 535 BGB.

Dieses Mietverhältnis ist durch außerordentliche Kündigung des Klägers vom 28.10.2021 gem. § 543 Abs. 1 BGB wirksam gekündigt worden. Insbesondere war bei Ausspruch der Kündigung ein wichtiger Grund nach § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB gegeben.

Dem Kläger war auch unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten.

Dies folgt bereits aus dem unstreitigen Umstand, dass die Beklagte im Zuge der streitgegenständlichen Auseinandersetzung zwischen den Parteien am 24.10.2021 mit einer Axt ein Loch in die Wohnungstür geschlagen hat, hinter welcher sich der Kläger in der Wohnung befand.

Die Nutzung einer Axt stellt dabei eine derartige Gewalteskalation dar, welche in jedem Falle geeignet ist, den Kläger zu verängstigen und psychisch zu beeinflussen. Der gegenteilige Vortrag der Beklagten, der Kläger habe sich lediglich über die Beklagte lustig gemacht, ist er nur schwerlich nachvollziehbar und von der Beklagten im Ergebnis auch nicht nachgewiesen.

Allein aufgrund der objektiven Umstände ist es vielmehr nachvollziehbar, dass der Kläger im konkreten Fall um seine körperliche Unversehrtheit fürchten musste. Daneben ist zu berücksichtigen, dass die Beklagte zusätzlich zur Bedrohung der körperlichen Integrität des Klägers vorsätzlich dessen Eigentum in erheblicher Weise geschädigt hat. Dabei kann dahinstehen, ob entspr. dem Vortrag der Beklagten tatsächlich kurzfristig ein Austausch der streitgegenständlichen Tür hätte erfolgen sollen. Denn auch dies rechtfertigt es nicht, wie Tür mittels einer Axt zu zerstören.

Der Kläger war auch nicht gehalten, die Beklagte zuvor abzumahnern. Die Entgleisung der Beklagten ist von solcher Qualität, dass es dem Kläger insb. auch vor dem Hintergrund des unstreitig angespannten Verhältnisses zwischen den Parteien nicht zumutbar ist, auf die Wirkung einer Abmahnung zu vertrauen. Das in Teilen sogar strafrechtlich relevante Verhalten der Beklagten ist von solchem Gewicht, dass ein weitergehendes Festhalten am Mietvertrag für den Kläger unzumutbar ist.

2. Der Kläger kann von der Beklagten weiterhin die Zahlung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten i.H.v. 238,83 € gem. §§ 535, 543 Abs. 1, 280 Abs. 1, 249 BGB verlangen.

Durch das Schlagen mit der Axt auf die streitgegenständliche Wohnungstür hat die Beklagte eine Pflicht aus dem Mietverhältnis nach §§ 535, 241 Abs. 2 BGB verletzt, wobei sich die hieraus folgende fristlose Kündigung des Klägers unter anwaltlicher Inanspruchnahme als erforderlich i.S.d. § 249 BGB darstellt. (...)