

SZ/ZZ 16.09.08

Vermieter darf keine Schlüssel behalten

Ein Vermieter darf keinen Schlüssel seiner Mieträume für sich behalten. Betritt er mit einem einbehaltenen Schlüssel ohne Zustimmung des Mieters die Wohnung, ist für diesen ein Grund zur fristlosen Kündigung gegeben, wie aus einem Urteil des Oberlandesgerichts Celle hervorgeht (AZ: 13 U 182/06).

Im verhandelten Fall hatte sich ein Vermieter Zugang zu den vermieteten Räumen verschafft. Er nutzte dafür einen Schlüssel, den er bei Mietbeginn zurückbehalten hatte. Die Richter befanden, dass in einem solchen Fall der Mieter fristlos kündigen könne. Es gehöre zur Hauptpflicht des Vermieters, dem Mieter die Räumlichkeiten zur alleinigen Nutzung zu überlassen. Das gelte für Wohn- und Gewerberaum gleichermaßen. Wenn der Vermieter ohne Einwilligung des Mieters die Räume ohne zwingenden Grund betrete, stelle dies eine so erhebliche Vertragsverletzung dar, dass der Mieter zur fristlosen Kündigung berechtigt ist. Es sei dem Mieter nicht zumutbar, die Kündigungsfrist abzuwarten. Einer vorherigen Abmahnung bedürfe es nicht.

ddp