ZfIR 2025, A 3

LG Berlin II: Räumungsklage betreffend das Grundstück in der Köpenicker Straße 137 – 138 abgewiesen

Mit **Urteil vom 4. 12. 2024 – 38 O 160/24** hat das LG Berlin II die Räumungsklage der Vermieterin gegen den Mieter – einen Verein – abgewiesen. Die Kündigung des Mietvertrags sei schon deshalb unwirksam, weil die Vermieterin dem Mieter keine Frist zur Beseitigung möglicher Mängel gesetzt hatte. Auf die Frage, ob das Gebäude zum Zeitpunkt der Kündigung einsturzgefährdet war, komme es daher nicht an.

Hintergrund des Verfahrens ist ein Streit der Mietparteien über den Zustand des Gebäudes. Die Klägerin und Vermieterin hatte den bis zum Jahr 2037 laufenden Mietvertrag mit dem Beklagten und Mieter im Juni 2023 fristlos gekündigt. Als Gründe für die Kündigung führte sie eine akute Einsturzgefahr des Gebäudes sowie eine grobe Verletzung der dem Beklagten obliegenden Erhaltungspflicht an. Ferner lägen Verstöße gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, vor. Der Beklagte hatte die Vorwürfe der Klägerin bestritten.

Das Gericht begründet die Klageabweisung insbesondere damit, dass die Vermieterin dem Mieter unstreitig keine Frist zur Beseitigung der – unterstellten – Einsturzgefahr des Gebäudes gesetzt hat. Eine solche Fristsetzung sei nur in Ausnahmefällen entbehrlich, etwa wenn sie offensichtlich keinen Erfolg verspricht, oder aus besonderen Gründen nicht weiter abgewartet werden kann. Auch könne nicht unterstellt werden, dass der Mieter keine Maßnahmen gegen die Einsturzgefahr unternommen hätte, wenn ihm die Erforderlichkeit entsprechender Maßnahmen deutlich vor Augen geführt worden wäre. Die fristlose Kündigung könne auch nicht auf einen möglichen Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften gestützt werden, da im Mietvertrag wirksam geregelt ist, dass ein Verstoß gegen öffentlich-rechtliche baurechtliche Vorschriften keinen wichtigen Grund zur fristlosen Kündigung darstellt.

Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Eine Berufung zum Kammergericht ist möglich. (LG Berlin II PM 37/2024 v. 5. 12. 2024)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG