

# Presseinformation

Frankfurt am Main, 31.3.2021  
Nr. 23/2021

## **Oberlandesgericht Frankfurt am Main: Verdacht der Tötung des Vermieters rechtfertigt fristlose Kündigung des Mietverhältnisses**

**Besteht gegen den Geschäftsführer des Mieters der dringende Tatverdacht, den Vermieter getötet zu haben, rechtfertigt dies eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses über Gewerberäume. Die Grundsätze der Verdachtskündigung können auf das gewerbliche Mietrecht übertragen werden, so dass es hier nicht des Beweises einer schweren Pflichtverletzung bedarf. Das Oberlandesgericht Frankfurt am Main (OLG) gab aus diesen Gründen mit heute verkündetem Urteil der Räumungsklage der Vermieterseite statt.**

Die Kläger, ein Ehepaar, hatten seit 2011 eine Gewerbefläche und Räume zum Betrieb eines Kfz-Handels an den Geschäftsführer der Beklagten vermietet. Nach Unstimmigkeiten 2015 schlossen die Parteien einen Vergleich, wonach das Objekt nunmehr von der Beklagten gegen Übernahme zahlreicher Verpflichtungen genutzt werden durfte. Weil verschiedene Verpflichtungen von der Beklagten nicht eingehalten wurden, sprachen die Kläger mehrere fristlose Kündigungen des Mietverhältnisses aus. Das Landgericht hatte die Räumungsklage abgewiesen. Während des Berufungsverfahrens, Anfang dieses Jahres, wurde der Kläger vermisst gemeldet. Gegen den Geschäftsführer der Beklagten wird wegen des Verdachts des Totschlags des Klägers ermittelt. Der Geschäftsführer befindet sich gegenwärtig in Untersuchungshaft. Wegen dieses Verdachts kündigte die Vermieterseite das Mietverhältnis erneut fristlos.

Die Berufung der Kläger hatte vor dem OLG Erfolg. Sie können Räumung und Herausgabe verlangen, entschied das OLG, da das Mietverhältnis wirksam durch die fristlose Kündigung beendet worden sei. Gegen den Geschäftsführer der Beklagten bestehe der Verdacht, den Kläger getötet zu haben, nachdem dieser Ende Januar 2021 spurlos verschwunden und nur sein Auto und Telefon gefunden worden seien. Die Grundsätze einer Verdachtskündigung aus dem Arbeitsrecht seien insoweit auf das gewerbliche Mietrecht übertragbar. Grundsätzlich könnten Tätlichkeiten des Mieters gegenüber dem Vermieter auch ohne Abmahnung zu einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses führen. Sie müssten allerdings grundsätzlich bewiesen sein. Handele es sich aber um eine besonders schwere Pflichtverletzung, wie etwa den Verdacht, dass der Mieter den Vermieter vorsätzlich getötet oder ermordet habe, so reiche eine überwiegende Wahrscheinlichkeit für die Begehung der Tat aus, falls wegen dieser gegen den Mieter Untersuchungshaft angeordnet worden sei. Es sei für die Vermieterseite nicht zumutbar, zunächst die rechtskräftige Verurteilung des Mieters abzuwarten. 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, stellt das OLG heraus.

Die Entscheidung ist nicht rechtskräftig. Die Beklagte kann mit der Nichtzulassungsbeschwerde die Zulassung der Revision begehren.

**Oberlandesgericht Frankfurt am Main, Urteil vom 31.03.2021, Az. 2 U 13/20  
(vorausgehend Landgericht Hanau, Urteil vom 19.12.2019, Az. 7 O 916/19)**

Die Entscheidung ist in Kürze im Volltext unter [www.rv.hessenrecht.hessen.de](http://www.rv.hessenrecht.hessen.de) abrufbar.