

ZfIR 2017, A 4

AG München: Keine Kündigung bei Strafanzeige gegen Vermieter

Eine Strafanzeige gegen den Vermieter führt nicht zu einem Kündigungsrecht des Vermieters, wenn der Mieter wahre oder aus seiner Sicht möglicherweise wahre Tatsachen zum Anlass einer Anzeige nimmt und hierbei zur Wahrung eigener Interessen handelt (**AG München, Urt. v. 24. 2. 2016 – 424 C 21138/15**).

In dem Fall ging es um es um Gegenstände, die eine Mieterin vor ihrem Kellerabteil im Gang gelagert hatte. Der Vermieter forderte die Mieterin mit einem Schreiben auf, die vor dem Kellerabteil abgestellten Gegenstände bis zu einem genannten Termin zu entfernen und kündigte an, die Sachen ansonsten durch den Hausmeister entsorgen zu lassen. Die Mieterin begann im Folgenden zwar mit der Entsorgung der Gegenstände, vollständig gelang ihr dies bis zum Fristablauf jedoch nicht. Nach Fristablauf wurden die im Gang noch befindlichen Gegenstände einschließlich einer Autoabdeckung entfernt, während die Mieterin einige Zeit abwesend war.

Daraufhin sandte die Mieterin an die Vermieter ein Schreiben, das auszugsweise wie folgt lautet:

„Heute in der Zeit von 10:30 – 12:30 Uhr wurden alle Gegenstände vor meiner Kellertür entwendet. Auch meine neue Autoabdeckung, die ich vor meinem Keller abgelegt hatte, da ich mit dem Wagen unterwegs war. Um 12:30 Uhr begegnete mir Ihr Angestellter erneut auf dem Grundstück. Ich bitte um unverzügliche Rückgabe, spätestens bis zum 05. 07. 2015. Eine Anzeige behalte ich mir vor.“

Als der Vermieter auf dieses Schreiben nicht reagierte, erstattete die Mieterin Strafanzeige. Daraufhin kündigte der Vermieter der Mieterin die Wohnung mit der Begründung, dass die Fortführung des Mietverhältnisses wegen des Strafantrags mit der Beschuldigung, dass der Vermieter die Sachen vor dem Keller entfernt habe, nicht zumutbar sei.

Da die Mieterin nicht auszog, erhob der Vermieter Räumungsklage. Dort erklärte der Vermieter auf Frage des Gerichts, dass der Hausmeister die Sachen in einen separaten Raum abgestellt und dort verwahrt habe.

Nach dem AG München war die Kündigung nicht rechtmäßig. Ein Grund zur fristlosen Kündigung bestehe nicht, wenn ein Anzeigeeersteller wahre oder aus seiner Sicht möglicherweise wahre Tatsachen zum Anlass einer Anzeige nimmt und hierbei zur Wahrung eigener Interessen handelt. Habe der Anzeigeeersteller sorgfältig geprüft, ob ein Anlass zur Anzeige besteht, so sei kein Verstoß gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gegeben, eine Kündigung komme dann im Allgemeinen nicht in Betracht. Letzteres sei hier der Fall, so das Urteil. Die Beklagte habe nach sorgfältiger Prüfung davon ausgehen dürfen, dass ihre Gegenstände durch oder auf Veranlassung des Vermieters entfernt worden sind. Da die Strafanzeige insoweit in Wahrnehmung berechtigter Interessen erfolgte, führte es auch nicht zu einer die Vertrauensgrundlage des Mietverhältnisses störenden Beeinträchtigung, wenn die Beklagte anderen Mietern gegenüber äußerte, dass sie (die Vermieter) angezeigt habe.

(Quelle: Pressemitteilung des AG München Nr. 98/16 vom 16. 12. 2016)