

WEGnews

Ausgabe Januar 2016

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Martin Metzger

Kündigung wegen übler Nachrede?

„Massive Anschuldigungen einer Mietpartei gegen den Vermieter rechtfertigen eine fristlose Kündigung. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses kann dem Vermieter nicht zugemutet werden. Eine kurze Räumungsfrist war geboten.“

AG München, Urt. v. 19.03.2015 – 412 C 29251/14 WEG

Das Problem:

Vermieter erfahren in der Regel wenig Unterstützung, wenn es um Fragen der Ehre und Moral geht. Es ist ausreichend, wenn der Mieter rechtzeitig und pünktlich die geschuldete Miete ausgleicht.

Häufig ist das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter belastet. Beleidigung und üble Nachrede kommen regelmäßig vor – Unterlassungsklagen sind meist langwierig und oft vergleichsbehaftet. In jedem Fall aber kostenintensiv. Die Auseinandersetzung selbst ist dadurch in der Regel nicht gelöst – für verbale Angriffe bleibt weiter Raum, wenngleich mit veränderter Wortwahl. Einen anderen Weg wählte ein Münchener Eigentümer.

Der Fall:

Die Grenze des Erträglichen war nach Ansicht des Klägers, einem Münchener Vermieter, erreicht. Seine Mieterin schreckte nicht davor zurück, sogar sexuelle Belästigung zu unterstellen. „Abzocke“ war noch der geringere Vorwurf. Diese Äußerungen tätigte die Beklagte gegenüber anderen Mitmieter im Haus. Der Mieterin ging es darum, die Reputation des Vermieters zu schädigen, um Mitstreiter für die Klage gegen eine – nach Meinung der beklagten Mieterin – unrichtige Betriebskostenabrechnung zu gewinnen.

Hierzu verfasste sie ein Schreiben und leistete Überzeugungsarbeit bei anderen Mietern, sich mit deren Unterschrift dem Inhalt des Schreibens anzuschließen. Der Vermieter sprach die fristlose Kündigung aus – das Mietverhältnis sei ihm nicht mehr zuzumuten.

Die Entscheidung des AG München:

Der klagende Eigentümer erhielt die Unterstützung des Amtsgerichtes. Die Münchener Richter haben dabei umfangreich recherchiert. So wurden die vom Kläger benannten Zeugen umfänglich angehört. Die rufschädigenden Äußerungen der Beklagten wurden dabei einhellig von den befragten Zeugen bestätigt.

Das Amtsgericht folgerte, die ehrverletzenden Anschuldigungen seien derart massiv, dass dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden könne. Insbesondere hat der Vermieter nach Ansicht der Richter die Mieterin in keiner Weise provoziert oder anderweitig falsch verhalten. Die Mieterin habe den Vermieter ohne Anlass auf unzumutbare Weise beleidigt. Die Aussagen seien geeignet, die Ehre des Vermieters nachhaltig zu schädigen – dabei gingen die Richter einen Schritt weiter: Sie gewährten der Beklagten eine Räumungsfrist von nur 5 Wochen und unterstellten, dass es der Mieterin zuzumuten sei, deren Möbel auch zwischen zu lagern. Sie empfehlen sogar eine noch kürzere Kündigungsfrist für den Fall, der Vermieter hätte selbst im gleichen Anwesen gewohnt, wie die beklagte Mieterin.

Praxis-Tipp:

Das Urteil überzeugt in allen Punkten. In der Praxis kommt es häufig vor:

Ein renitenter Bewohner verfasst – eher Pamphleten als sachlicher Dokumentation ähnelnde – Schreiben und geht damit von Tür zur Tür. Das bisher hoffentlich einvernehmliche Verhältnis der übrigen Bewohner zum Verwalter oder Vermieter erfährt in jedem Fall einen Makel. Der Vermieter hat meist nicht die Chance, die getätigten Aussagen richtigzustellen. Derlei „Brandbriefe“ schädigen oft das Mietverhältnis.

Zumindest auf die Gefahr des Wohnungsverlustes hinweisen können Vermieter und Verwalter jetzt mit dem Urteil des AG München. Das sollte ausreichen, um Beteiligten Einhalt zu gebieten, die unter der Gürtellinie gegen Ihren Vermieter wettern.

Für die Richter noch ein wohlgemeinter Tipp: Auch der Verwalter – als Vertreter des Eigentümers – sollte mit gleichem Maßstab beurteilt werden. Hinter jedem Verwaltungsunternehmen stehen Menschen, die sich in erster Linie ein sachliches Miteinander wünschen. ■

Fachautor:



Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2. Aufl. 2014
- Fachreferent