

Landgericht Dresden

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 543 Abs. 3 Nr. 2, 546 Abs. 1, 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB

- 1. Einem Mieter, der 13 Strafanzeigen gegen Mitarbeiter des Vermieters sowie eine weitere Strafanzeige gegen die vom Vermieter beauftragte Rechtsanwältin erstattet, die auf frei erfundenen ehrverletzenden Tatsachen ohne substantiellen Tatsachekern beruhen und die ungerechtfertigt und mit verleumderischen Inhalt waren, kann wegen Vorliegen eines wichtigen Grundes das Mietverhältnis gem. § 543 BGB fristlos gekündigt werden, ohne dass es einer vorherigen Abmahnung bedarf.**
- 2. Die rügelose Hinnahme einer Vertragsverletzung über einen längeren Zeitraum (hier 5 Monate) stellt im Regelfall einen Umstand dar, der die Erheblichkeit einer Vertragsverletzung i. S. v. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ausschließt (Schmidt-Futterer, § 573, Rz. 22), somit hierauf eine Kündigung nicht mehr gestützt werden kann.**
- 3. Mahnt der Vermieter den Mieter zunächst ab und fordert ihn zur Unterlassung künftiger ungerechtfertigter Strafanzeigen und zur Rücknahme der bereits erstatteten Strafanzeigen auf, gibt der Vermieter zu verstehen, dass er die besonderen Gründe, unter denen ausnahmsweise eine sofortige Kündigung gerechtfertigt sein könnte, nicht als gegeben ansieht, sondern die Beendigung des Mietverhältnisses vielmehr vom künftigen Verhalten des Beklagten, nämlich einem Verstoß gegen die Abmahnung abhängig macht.**
- 4. Eine Kündigung des Mietverhältnisses ohne einen neuen Verstoß gegen die Abmahnung ist daher unwirksam.**
- 5. Einen Anspruch auf Rücknahme einer Strafanzeige gibt es nicht.**

LG Dresden, Urteil vom 21.12.2016; Az.: 4 S 304/16

Die 4. Zivilkammer des Landgerichts Dresden hat durch Vorsitzende Richterin am Landgericht Sandig Richterin am Landgericht Schultz Richter am Landgericht Böss aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 08.11.2016 am 21.12.2016 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Auf die Berufung des Beklagten wird das Endurteil des Amtsgerichts Dresden

vom 07.06.2016, Az.: 146 C 6756/15, im Kostenpunkt und in Ziffer 1. dahin abgeändert, dass die Klage abgewiesen wird.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits beider Rechtszüge zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Streitwert: 4.276,44 EUR

Tatbestand:

I.

Der Beklagte wendet sich mit der Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts Dresden vom 07.06.2016, durch das das Amtsgericht ihn zur Räumung und Herausgabe der Wohnung bestehend aus 4 Zimmern, Flur, Küche, Bad mit WC, Loggia, Wohnungskellerraum verurteilt hat.

Wegen der tatsächlichen Feststellungen wird auf das angegriffene Urteil Bezug genommen, § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO.

Der Beklagte beantragt,

unter Abänderung des am 07.06.2016 verkündeten und am 09.06.2016 zugestellten Urteils des Amtsgerichts Dresden zum Az.: 146 C 6756/15, die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens das angegriffene Urteil.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung ist nach den Feststellungen im Sitzungsprotokoll vom 08.11.2016 statthaft und auch im Übrigen zulässig. Das Rechtsmittel hat auch in der Sache Erfolg.

Der Klägerin steht gegen den Beklagten kein Räumungs- und Herausgabeanspruch nach § 546 Abs. 1 BGB zu.

Weder die mit Schreiben vom 22.07.2015 erklärte außerordentliche fristlose

Kündigung noch die in der Klageschrift vom 13.11.2015 erklärte Kündigung haben zu einer Beendigung des Mietverhältnisses geführt. Es liegen weder die Kündigungsvoraussetzungen für eine außerordentliche fristlose Kündigung nach § 543 BGB vor, noch hat der Beklagte seine vertraglichen Pflichten schuldhaft in nicht unerheblichem Maße verletzt, weshalb der Klägerin kein berechtigtes Interesse an einer ordentlichen Kündigung i. S. v. § 573 BGB zukommt.

1. Nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Amtsgerichts hat der Beklagte in der Zeit vom 26.09.2013 bis zum 23.01.2015 insgesamt 13 Strafanzeigen gegen Mitarbeiter der Klägerin sowie eine weitere Strafanzeige gegen die von der Klägerin beauftragte Rechtsanwältin erstattet, die auf frei erfundenen ehrverletzenden Tatsachen ohne substantiellen Tatsachenkern beruhen und die ungerechtfertigt und mit verleumderischen Inhalt waren.

2. Die Kammer teilt zunächst die Auffassung des Amtsgerichts, dass die Erstattung dieser Strafanzeigen der Klägerin einen wichtigen Grund i. S. v. § 543 BGB zur außerordentlich fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses gegeben hat.

3. Die Kammer tritt weiter dem Amtsgericht im Ausgangspunkt bei, dass es einer nach § 543 Abs. 3 Nr. 2 BGB grundsätzlich erforderlichen Abmahnung bei einer außerordentlichen fristlosen Kündigung nicht bedarf, wenn die sofortige Kündigung des Mietverhältnisses aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist.

In die Abwägung, ob es ausnahmsweise keiner Abmahnung bedarf, weil besondere Gründe eine sofortige Kündigung rechtfertigen, ist allerdings auch das Verhalten der Vertragsparteien einzubeziehen. Hier hat die Klägerin die Strafanzeigen nicht zum Anlass genommen, das Mietverhältnis sofort i. S. v. § 543 Abs. 3 Nr. 2 BGB unter Hinweis auf die vorliegenden besonderen Gründe ohne Abmahnung zu kündigen. Sie hat vielmehr den Beklagten nach mehr als fünf Monate nach der letzten Strafanzeige mit Schreiben vom 29.06.2015 abgemahnt und ihn zur Unterlassung künftiger ungerechtfertigter Strafanzeigen und zur Rücknahme der bereits erstatteten Strafanzeigen aufgefordert. Damit hat sie zum Ausdruck gebracht, dass sie die besonderen Gründe, unter denen ausnahmsweise eine sofortige Kündigung gerechtfertigt sein könnte, nicht als gegeben ansieht, sondern die Beendigung des Mietverhältnisses vielmehr vom künftigen Verhalten des Beklagten, nämlich einem Verstoß gegen die Abmahnung abhängig macht. Nach den nicht angegriffenen Feststellungen datierten die letzten (sechs) Strafanzeigen des Beklagten vom 23.01.2015. Die mit Schreiben vom 22.07.2015, mehr als ein halbes Jahr nach der letzten (ungerechtfertigten) Strafanzeige, ausgesprochene Kündigung ist daher nicht mehr rechtzeitig i. S. v. § 543 Abs. 3 Nr. 2 BGB.

4. Der Beklagte hat den Zugang des klägerischen Abmahnschreibens am 29.06.2015 bestritten. Dabei kann dahinstehen, ob der Beklagte das Abmahnschreiben erhalten hat. Unterstellt, das Abmahnschreiben ist dem Beklagten zugegangen, wäre er dem darin berechtigt geltend gemachten Verlangen der Klagepartei nach der künftigen Unterlassung ungerechtfertigter Strafanzeigen nachgekommen. Zwischen den Parteien steht außer Streit, dass der Beklagte nach dem Abmahnschreiben vom 29.06.2015 - wie von der Klägerin verlangt - keine weiteren Strafanzeigen gegen Verantwortliche der Klägerin erstattet hat. Eine mit der Abmahnung zu verhindernde pflichtwidrige Vertragsverletzung des Beklagten

liegt daher nicht vor.

Soweit die Klägerin im Abmahnschreiben vom 29.06.2015 des Weiteren den Beklagten aufgefordert hat, die seinerzeit erstatteten Strafanzeigen zurückzunehmen und dies schriftlich zu bestätigen, bestand ein derartiger Anspruch nicht. Strafanzeigen lassen sich nicht zurücknehmen. Die Ermittlungsverfahren waren zum Zeitpunkt dieses Verlangens im Übrigen auch bereits sämtlichst eingestellt. Die von der Klägerin erstrebte Rücknahme der Strafanzeigen hätte keinen Einfluss mehr auf die abgeschlossenen Ermittlungen gehabt.

5. Auch die mit der Klageschrift vom 13.11.2015 erstattete außerordentliche fristlose Kündigung ist aus den o.g. Gründen unwirksam. Die zugleich hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung hat das Mietverhältnis ebenfalls nicht beendet.

Zwar bedarf es nach einhelliger Meinung im Falle einer ordentlichen Kündigung einer Abmahnung nicht (BGH NJW 2008, 508; Sternel, Mietrecht, IV, Rz. 119). Einer vorherigen Abmahnung kommt jedoch Bedeutung für die Frage zu, ob der Mieter eine - wie § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB voraussetzt - schuldhafte "nicht unerhebliche" Pflichtverletzung begangen hat. Eine solche liegt jedenfalls nach der Abmahnung nicht mehr vor. An Ihrer Abmahnung muss sich die Klägerin festhalten lassen, denn sie hat darin eine Kündigung des Mietverhältnisses von einem weiteren Verstoß abhängig gemacht. Auch bei der Beurteilung der Berechtigung der ordentlichen Kündigung ist zu berücksichtigen, dass die Abmahnung erst mehr als fünf Monate nach der letzten Strafanzeige erfolgte. Denn die rügelose Hinnahme einer Vertragsverletzung über einen längeren Zeitraum stellt im Regelfall einen Umstand dar, der die Erheblichkeit einer Vertragsverletzung i. S. v. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ausschließt (Schmidt-Futterer, a. a. O., § 573, Rz. 22), somit hierauf eine Kündigung nicht mehr gestützt werden kann. Soweit der Beklagte die Abmahnung nicht erhalten haben sollte, ist ihm zugute zu halten, dass er aus eigener Einsicht von den beanstandeten Pflichtverletzungen Abstand genommen hat.

Insgesamt erweisen sich daher die beiden ausgesprochenen Kündigungen als unwirksam, weshalb die Klage abzuweisen war.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Sache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung oder -Fortbildung notwendig ist, § 543 Abs. 2 ZPO.

Die Kammer weicht weder von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ab, noch kommt der Entscheidung eine über den Einzelfall hinausreichende Bedeutung zu.