

Amtsgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 314 Abs. 3, 546, 549, 573 BGB

- 1. Eine Kündigung wegen Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses setzt daher voraus, dass die Unzumutbarkeit auf eine konkrete Pflichtverletzung des Vertragspartners zurückzuführen ist.**
- 2. Die Erstattung einer Strafanzeige bei der Polizei kann unter gewissen Umständen eine erhebliche Vertragsverletzung darstellen.**
- 3. Für die Annahme einer Pflichtverletzung reicht es allerdings nicht aus, dass ein gegen den Angezeigten eingeleitetes Ermittlungsverfahren mangels hinreichenden Tatverdachts eingestellt wurde.**
- 4. Die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen eines Kündigungsgrundes trägt grundsätzlich der Kündigende (vgl. Schmidt-Futterer-Blank, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 543 Rn. 233. Eine Strafanzeige gegen den Vermieter stellt als solche noch keine Pflichtverletzung des Mieters dar; pflichtwidrig ist eine Strafanzeige nur dann, wenn sie schuldhaft falsch war, was wiederum der Vermieter beweisen muss.**
- 5. Es kann nicht sein, dass der Mieter nur dann eine Strafanzeige gegen den Vermieter erstatten darf, wenn er die zur Anzeige gebrachte Straftat auch beweisen kann und sich ansonsten für den Fall seiner Beweisnot dem Risiko einer fristlosen Kündigung ausgesetzt sieht.**
- 6. Das Recht zur Kündigung kann verwirken, § 314 Abs. 3 BGB. Von dem Recht zur außerordentlichen Kündigung muss der Berechtigte alsbald, d. h. regelmäßig innerhalb weniger Tage, Gebrauch machen (vgl. LG Osnabrück, Beschluss vom 06.08.1993, Az. 11 T 66/93).**
- 7. Der kündigende Vermieter darf nicht erst den Ausgang des Strafverfahrens abwarten. Wenn er davon ausgeht, dass die Strafanzeige auf erfundenen Tatsachen beruhte, hätte er die Kündigung bereits wesentlich früher aussprechen können.**

AG Hamburg, Urteil vom 14.04.2016; Az.: 42 C 61/15

Das Amtsgericht Hamburg - Abteilung 42 – erkennt aufgrund des Sachstands vom 31.03.2016 für Recht:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss:

Der Streitwert wird auf 7.416,12 € festgesetzt.

Tatbestand:

Der Kläger begehrt die Räumung der an die Beklagte vermieteten Wohnung, nachdem er das Mietverhältnis aufgrund einer von der Beklagten gegen ihn erstatteten Strafanzeige gekündigt hatte. Dem liegt folgender Sachverhalt zugrunde.

Die Beklagte ist seit 1999 Mieterin der Wohnung im II. OG. Der Kläger trat am 03.07.2010 durch Erbfolge auf Vermieterseite in dieses Vertragsverhältnis ein. Die monatliche Kaltmiete beträgt 628,01 €, die Warmmiete 762,97 €.

Zwischen den Parteien kam es, insbesondere seit dem Jahre 2013, vermehrt zu Streitigkeiten über Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis. Diese wurden teilweise gerichtlich ausgetragen. Der Kläger richtete an die Beklagte mehrere schriftliche Abmahnungen, für deren Inhalt auf die Anlagen K7/2 (Bl. 55 f. d. A.), K8 (Bl. 57 ff. d. A.) und K6 (Bl. 44 f. d. A.) Bezug genommen wird.

Am 09.04.2014 stellte die Beklagte persönlich bei der Polizei Strafantrag und erstattete Strafanzeige gegen den Kläger wegen einer Körperverletzung. Sie behauptete gegenüber den Ermittlungsbeamten, der Kläger habe sie am selben Tag mit dem Brustkorb die Treppe hinuntergestoßen. Hierdurch habe sie Schmerzen und Hämatome erlitten. Wegen der Einzelheiten der Strafanzeige wird auf den Anzeigebericht der Polizei (Bl. 2 f. der Strafakte, Az. 247 Cs 26/14) Bezug genommen.

Gegen den Kläger erging mit Datum vom 15.07.2014 Strafbefehl (Anlage K4, Bl. 34 ff. d. A.). Nachdem er gegen den Strafbefehl Einspruch eingelegt hatte, wurde der Kläger mit inzwischen rechtskräftigem Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 14.10.2014 freigesprochen. Der Freispruch erfolgte aus tatsächlichen Gründen, da sich das Gericht nicht zweifelsfrei von der Täterschaft des Klägers überzeugen konnte. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Urteils wird auf die Anlage B3 (Bl. 99 ff. d. A.) Bezug genommen.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 29.12.2014 (Anlage K 3, Bl. 31 ff. d. A.), welches der Beklagten zuging, kündigte der Kläger dieser fristlos, hilfsweise fristgemäß mit einer Räumungsaufforderung bis zum 16.01.2015. Die Kündigung wurde im Wesentlichen damit begründet, dass dem Kläger die Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund der massiven persönlichen Angriffe, insbesondere durch die Strafanzeige, nicht mehr zumutbar wäre. Die Beklagte habe sich die Verletzungen bei anderer Gelegenheit zugefügt und ihm diese in Kenntnis der wahren Umstände unterschieben wollen. Den von ihr angezeigten Vorfall habe es in

dieser Form nicht gegeben. Wegen des näheren Inhalts des Schreibens wird die Anlage K3 (Bl. 31 ff. d. A.) in Bezug genommen.

Der Kläger behauptet, dass der von der Beklagten geschilderte Vorfall in dieser Form nie stattgefunden habe. Er habe einen eventuellen Sturz der Beklagten auf der Treppe nicht verursacht. Dies habe das Sachverständigengutachten im Rahmen der Hauptverhandlung bestätigt, denn nach den Ausführungen der Sachverständigen sei das Verletzungsbild nicht mit dem geschilderten Vorfall in Einklang zu bringen. Die Beklagte habe ihn grundlos angezeigt, um ihn mit den Mitteln der Strafverfolgung in Misskredit zu bringen. Der Kläger behauptet, dass er die Zeugin mehrfach vor dem Haus gesehen habe. Der Kläger hält den Vortrag der Beklagten auch deshalb für nicht glaubhaft, da diese die Schilderung des Sturzes mehrfach geändert habe. Der Kläger ist der Ansicht, durch die substanzlose Strafanzeige sei das Mietverhältnis zerrüttet. Dies würde einen Grund für eine fristlose Kündigung darstellen, welcher keiner vorherigen Abmahnung bedürfe. Er ist darüber hinaus der Ansicht, die Beklagte sei hinsichtlich der Frage, ob die Grundlage ihrer Strafanzeige wahr sei, beweisbelastet, und bezieht sich auf das Urteil des Landgerichts Karlsruhe vom 17.06.2014 - Az. 9 S 483/13.

Der Kläger beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, die von ihr bewohnte Wohnung II. OG rechts, bestehend aus drei Zimmern, Küche, Flur, Bad, WC sowie einem halben Keller und einem Bodenraum mit einer Wohnfläche von 64,48 Quadratmetern geräumt an den Kläger herauszugeben.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, der Kläger sei ihr gegenüber im Zeitraum um den Jahreswechsel 2013/2014 schon einmal handgreiflich geworden, indem er sie stark angerempelt habe. Er habe ihr schließlich am Vormittag des 09.04.2014 mit seinem Brustkorb einen Stoß versetzt, so dass sie die Treppe hinunter gefallen und verletzt worden sei, so dass die Strafanzeige zur Wahrung ihrer Interessen geboten gewesen wäre. Zu einer Verurteilung des Klägers sei es nur aufgrund der nicht eindeutigen Feststellungen der Sachverständigen nicht gekommen. Die Beklagte ist der Ansicht, die Klage sei unzulässig, da derselbe Streitgegenstand durch ihre Widerklage auf Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung in einem Verfahren vor dem Amtsgericht Hamburg - Az. 40a C 271/13 - bereits rechtshängig sei. Gemäß § 261 Abs. 3 Nr. 1 ZPO sei die Klageerhebung bis zur Entscheidung über diese Feststellungsklage daher gesperrt.

Es ist Beweis erhoben worden über die Frage, ob die von der Beklagten angegebenen Verletzungen aus dem Vorfall vom 09.04.2014 (Anstoß und Angriff durch den Kläger) resultieren durch Vernehmung der Zeugin und Anhörung der Sachverständigen. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll zur mündlichen Verhandlung am 07.12.2015 (Bl. 134 ff. d. A.) Bezug

genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig (I.), aber unbegründet (II.).

I.

Die Klage ist zulässig, insbesondere ist die Erhebung der Klage nicht durch anderweitige Rechtshängigkeit des Streitgegenstandes gemäß § 261 Abs. 3 Nr. 1 ZPO gesperrt.

Die von der Beklagten in dem Verfahren 40a C 271/13 erhobene Widerklage auf Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung und die hier gegenständliche Räumungsklage begründen unterschiedliche Streitgegenstände, da sie sich in ihren Rechtsschutzziele unterscheiden. Sie sind zwar bezüglich der Feststellungen über die Wirksamkeit der Kündigung teildentisch. Da die Räumungsklage als Leistungsklage aber über das Rechtsschutzziel der negativen Feststellungsklage hinausgeht, wird sie nicht von dieser gesperrt (vgl. BGH, Urteil vom 20.01.1989 - V ZR 173/87).

II.

Die Klage ist jedoch unbegründet. Der Kläger hat keinen Anspruch gegen die Beklagte auf Herausgabe und Räumung der Wohnung aus §§ 546 Abs. 1, 549 Abs. 1 BGB, da das Mietverhältnis durch die Kündigung des Klägers vom 29.12.2014 nicht beendet wurde.

1. Der Kläger war nicht gemäß § 543 Abs. 1 S. 1 BGB zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt. Gemäß § 543 Abs. 1 S. 2 BGB liegt ein wichtiger Grund vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Eine Kündigung wegen Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses setzt daher voraus, dass die Unzumutbarkeit auf eine konkrete Pflichtverletzung des Vertragspartners zurückzuführen ist.

Die Erstattung einer Strafanzeige bei der Polizei kann unter gewissen Umständen eine erhebliche Vertragsverletzung darstellen. Ob eine solche vorliegt, ist unter Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten anhand der Umstände des Einzelfalls zu ermitteln. Zumindest, wenn die Strafanzeige wissentlich oder leichtfertig auf Grundlage unwahrer Tatsachen erstattet wird, ist sie in der Regel unverhältnismäßig und damit eine erhebliche Vertragsverletzung, die zur außerordentlichen Kündigung berechtigt (vgl. Schmidt-Futterer-Blank, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 543 Rn. 194). Der Verstoß gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit liegt hier in der Verwendung des unlauteren und allgemein

missbilligten Mittels der Verleumdung (vgl. Schmidt-Futterer-Blank, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 543 Rn. 194).

Für die Annahme einer Pflichtverletzung reicht es allerdings nicht aus, dass ein gegen den Angezeigten eingeleitetes Ermittlungsverfahren mangels hinreichenden Tatverdachts eingestellt wurde (vgl. Schmidt-Futterer-Blank, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 543 Rn. 193). Vielmehr ist über die Kündigung unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit der Mittel entsprechend der Umstände des Einzelfalls zu entscheiden (vgl. Schmidt-Futterer-Blank, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 543 Rn. 193).

Die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen eines Kündigungsgrundes trägt grundsätzlich der Kündigende (vgl. Schmidt-Futterer-Blank, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 543 Rn. 233), im vorliegenden Fall also der Kläger. Es obliegt grundsätzlich demjenigen, der aus einem Fehlverhalten eines anderen Rechte herleiten will, dieses Fehlverhalten zu beweisen (vgl. LG Osnabrück, Beschluss vom 06.08.1993, Az. 11 T 66/93). Eine Strafanzeige gegen den Vermieter stellt als solche noch keine Pflichtverletzung des Mieters dar; pflichtwidrig ist eine Strafanzeige nur dann, wenn sie schuldhaft falsch war, was wiederum der Vermieter beweisen muss (vgl. LG Osnabrück a. a. O.).

Allerdings trifft den Mieter, der die Strafanzeige gegen den Vermieter erstattet hat, eine sekundäre Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich der Umstände, die zu der Strafanzeige geführt haben. Hierauf hatte das Gericht bereits mit Verfügung vom 30.07.2015 hingewiesen. Wenn danach zwar die behauptete Straftat nicht bewiesen ist, aber Anhaltspunkte für den behaupteten Geschehensablauf vorliegen, so dass nicht eine offensichtliche Verleumdung vorliegt, ist der Kündigende wieder in der Beweislast.

Soweit teilweise vertreten wird, dass ein unaufgeklärter Sachverhalt nicht zulasten des Angezeigten, sondern zulasten des Anzeigenden gehe und der Anzeigerstatter darlegen und beweisen müsse, dass und aus welchen Gründen er die Tatsache für wahr erachtet habe, also die behauptete Straftat beweisen muss (vgl. LG Karlsruhe, Urteil vom 17.06.2014, Az. 9 S 483/13; Schmidt-Futterer-Blank, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 543 Rn. 193), folgt das Gericht dieser Ansicht nicht. Die vorgenannte Auffassung stützt sich auf einen kurzen Aufsatz von Reichert-Leininger (ZMR 1985, 402 f.), der zu dem Ergebnis kommt, dass von einem Vermieter nicht verlangt werden könne, dass er beweise, dass er zu Unrecht bezichtigt worden sei. Als Parallele zieht Reichert-Leininger die Beweislastverteilung im Äußerungsrecht heran. Hier ist anerkannt, dass bei herabwürdigenden Tatsachenbehauptungen der Äußernde die Wahrheit seiner Behauptungen zu beweisen hat. Allerdings ist die Beweislastregelung im Falle des Widerrufs ehrenrühriger Behauptungen auf eine Strafanzeige, mit der lediglich eine behördliche Prüfung nach rechtsstaatlichen Regeln in Gang gesetzt wird, nicht übertragbar (vgl. LG Osnabrück Beschluss vom 06.08.1993, Az. 11 T 66/93). Es kann nicht sein, dass der Mieter nur dann eine Strafanzeige gegen den Vermieter erstatten darf, wenn er die zur Anzeige gebrachte Straftat auch beweisen kann und sich ansonsten für den Fall seiner Beweisnot dem Risiko einer fristlosen Kündigung ausgesetzt sieht. Die Prüfung, ob der Angezeigte sich strafbar gemacht hat, ist originäre Aufgabe der Strafverfolgungsbehörden. Es ist unbillig, den Anzeigenden mit dem Risiko einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses zu belasten, wenn er ein von ihm als Straftat empfundenenes

Verhalten des Angezeigten zur Anzeige bringt. Im Übrigen ist diese in der Literatur vertretene Ansicht auch insoweit widersprüchlich, als es für die Annahme einer Pflichtverletzung des Anzeigenden nicht ausreichen soll, dass ein gegen den Angezeigten eingeleitetes Ermittlungsverfahren mangels hinreichenden Tatverdachts eingestellt wurde (vgl. Schmidt-Futterer-Blank, Mietrecht, 12. Aufl. 2015, § 543 Rn. 193). Der Einstellung mangels hinreichenden Tatverdachts dürfte jedoch ein Freispruch aus tatsächlichen Gründen, da sich das Gericht nicht zweifelsfrei von der Täterschaft des Klägers überzeugen konnte, gleichstehen.

Nach dem Ergebnis der durchgeführten Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Gerichts weder fest, dass die Beklagte bei der Erstattung der Strafanzeige den Kläger bewusst fälschlich der Körperverletzung bezichtigt hat, noch dass der Kläger die von der Beklagten behauptete Körperverletzung tatsächlich begangen hat. Die entscheidende Frage, ob sich der der Strafanzeige zugrunde liegende Sachverhalt tatsächlich wie angezeigt ereignet hatte oder ob er von der Beklagten erfunden worden war, blieb streitig und konnte auch im Rahmen der Beweisaufnahme nicht zur zweifelsfreien Überzeugung des Gerichts geklärt werden. So hat die Zeugin, die Hausärztin der Beklagten, angegeben, dass sie am 09.04.2014 bei der ersten Untersuchung keine Hämatome festgestellt habe. Bei der Zweituntersuchung am 11.04.2014 habe sie Hämatome mit einer blauroten Farbgebung festgestellt. Am 16.04.2014 seien die Hämatome gelblich/grünlich gewesen. Die Sachverständige hat in ihrer Anhörung hingegen angegeben, dass sie bei der Untersuchung der Beklagten am 10.04.2014 gelblich/grünlich verfärbte Hämatome festgestellt habe. Sie hat ferner erklärt, dass die Hämatome auf eine sturztypische Lokalisation hinweisen, allerdings aufgrund der Farbgebung auch älter als 24 Stunden gewesen sein konnten. Da am 09.04.2014 keine Hämatome festgestellt worden seien, sei es möglich, dass die am 10.04.2014 festgestellten Hämatome trotz der ungewöhnlichen Farbgebung doch auf den von der Beklagten behaupteten Vorfall zurückzuführen seien. Dies sei zwar medizinisch untypisch, aber nicht ausgeschlossen und durchaus möglich gewesen. Damit ist nicht mehr zweifelsfrei aufklärbar, ob die Beklagte am 09.04.2014 die Treppe hinuntergestürzt ist. Allerdings ist dies nach den Angaben der Sachverständigen auch nicht ausgeschlossen.

Dass die Beklagte den Vorfall vom 09.04.2014 frei erfunden hat, steht demnach ebenso wenig fest. Dass die Schilderungen der Beklagten hinsichtlich ihres Sturzes bezüglich einiger Details (bogenförmiger oder linearer Sturz, Drehung des Körpers während des Sturzes) im Straf- und im Zivilverfahren widersprüchlich waren, führt nicht dazu, dass von einer bewusst unwahren Strafanzeige auszugehen wäre. Denn ein Sturz vollzieht sich sehr schnell und die Beklagte hat angegeben, dass sie nach dem Sturz ganz durcheinander gewesen sei. So hat auch die Sachverständige in ihrer Anhörung in der mündlichen Verhandlung am 07.12.2015 angegeben, dass präzise Erinnerungen des Stürzenden schwierig seien, vor allem je länger der Vorfall zurückliege. Entscheidend sei vielmehr, ob das Kerngeschehen das gleiche bleibe. Jedenfalls wiesen die Hämatome nach den Feststellungen der Sachverständigen eine sturztypische Lokalisation auf. Die Beklagte schilderte den der Anzeige zugrunde liegenden Vorfall detailreich und plastisch. Sie verknüpfte die wesentlichen Angaben mit weiteren Angaben über die Umstände, aus denen sie sich zu dem vermeintlichen Tatzeitpunkt im Treppenhaus aufhielt. Glaubhaft beschrieb sie ihre Gedanken und Empfindungen im Moment des Stoßes und des Fallens und ihr Verhalten und ihre Überlegungen nach der vermeintlichen Tat. Ihre

Angaben sind zusammenhängend und in sich schlüssig. Die Zeugin bestätigte, dass die Beklagte aufgelöst in ihrer Praxis erschien, dort in Tränen ausbrach und über Schmerzen klagte, was darauf hinweist, dass ein emotional belastender Vorfall vorausgegangen war.

Der insoweit unaufklärbare Sachverhalt geht nach den oben ausgeführten Grundsätzen zulasten des Klägers.

2. Zudem war zum Zeitpunkt des Kündigungsschreibens vom 29.12.2014 das Recht zur Kündigung bereits verwirkt, § 314 Abs. 3 BGB. Von dem Recht zur außerordentlichen Kündigung muss der Berechtigte alsbald, d. h. regelmäßig innerhalb weniger Tage, Gebrauch machen (vgl. LG Osnabrück, Beschluss vom 06.08.1993, Az. 11 T 66/93). Der Kläger hatte ausweislich der Strafanzeige bereits im April 2014 Kenntnis von der Strafanzeige. Er hat jedoch erst Ende Dezember 2014 die Kündigung ausgesprochen. Wenn er davon ausgeht, dass die Strafanzeige auf erfundenen Tatsachen beruhte, hätte er die Kündigung bereits wesentlich früher aussprechen können. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb dem Vermieter zugestanden werden sollte, zunächst den Ausgang des Strafverfahrens abzuwarten. Aber selbst nach dem Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 14.10.2014, durch das der Kläger freigesprochen worden ist, hat der Kläger noch mehr als zwei Monate bis zur Kündigung gewartet. Bei der Beklagten bestand ein schützenswertes Interesse daran, über eine Kündigung des Mietverhältnisses aufgrund der Strafanzeige zeitnah Gewissheit zu erlangen (anders wird dies vom Bundesgerichtshof nur bei einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs gesehen, vgl. BGH NJW-RR 2007, 886; NZM 2009, 314). Aus welchen billigen Gründen der Kläger mit der Kündigung noch zugewartet hat, ist nicht ersichtlich.

3. Gründe für eine ordentliche Kündigung gemäß § 573 BGB, die der Kläger mit Schreiben vom 29.12.2014 hilfsweise erklärt hat, liegen ebenfalls nicht vor. Die von der Beklagten erstattete Strafanzeige stellt aus den oben ausgeführten Gründen keine erhebliche Pflichtverletzung dar. Das streitbelastete Mietverhältnis im Allgemeinen stellt keinen Kündigungsgrund dar, weil durch den Kläger keine hierin bestehende konkrete Vertragsverletzung der Beklagten schlüssig dargelegt werden konnte. Auch hier wäre im Übrigen Verwirkung nach § 314 Abs. 3 BGB eingetreten.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 7, 709 Sätze 1 und 2, 711 ZPO.