



Pressemitteilung vom 16.12.2016

Strafanzeige gegen den 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.

Die Beklagte ist seit 2005 Mieterin einer Wohnung in Gräfelfing. Mitvermietet ist ein Kellerabteil. Im Gang vor diesem lagerte die Mieterin ihr gehörende Gegenstände, unter anderem zusammengefaltete Umzugskartons, PC Originalverpackungen sowie eine Abdeckung für ihren PKW. Mit Schreiben vom 11.06.2015 forderten die Vermieter, ein Ehepaar aus Herrsching, die Mieterin auf, die vor dem Kellerabteil abgestellten Gegenstände bis zum 30.06.2015 zu entfernen und kündigten an, die Sachen ansonsten durch den Hausmeister entsorgen zu lassen. Die Beklagte 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 der Autoabdeckung entfernt, während die Beklagte einige Zeit abwesend war. Am 01.07.2015 sandte die Beklagte an die Kläger 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 die Vermieter auf dieses Schreiben nicht reagierten, erstattete die Mieterin Strafanzeige. Daraufhin kündigten sie der Mieterin die Wohnung mit der Begründung, dass die Fortführung

Richterin am Amtsgericht als weitere aufsichtführende Richterin Monika Andreß - Pressesprecherin -

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, erhoben die Vermieter Räumungsklage vor dem Amtsgericht München. Dort erklärte der Vermieter auf Frage des Gerichts, „dass der Hausmeister die Sachen in einen separaten Raum abgestellt und dort verwahrt habe“, so das Urteil.

Die zuständige Richterin wies die Klage ab. Die Kündigung war nicht rechtmäßig. „Ein Grund zur fristlosen Kündigung besteht nicht, wenn ein Anzeigerstatter wahre oder aus seiner Sicht möglicherweise wahre Tatsachen zum Anlass einer Anzeige nimmt und hierbei zur Wahrung eigener Interessen handelt.... Hat der Anzeigerstatter sorgfältig geprüft, ob ein Anlass zur Anzeige besteht, so ist kein Verstoß gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gegeben, eine Kündigung kommt dann im Allgemeinen nicht in Betracht. Letzteres ist 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, führt es auch nicht zu einer die Vertrauensgrundlage des Mietverhältnisses störenden Beeinträchtigung, wenn die Beklagte anderen Mietern gegenüber äußerte, dass sie (die Vermieter) angezeigt hat.“, so das Gericht.

Urteil des Amtsgerichts München vom 24.02.2016

Aktenzeichen 424 C 21138/15

Das Urteil ist rechtskräftig.

Monika Andreß