

Grundlose Strafanzeige gegen Vermieter rechtfertigt Kündigung

Ein Vermieter muss sich keine grundlosen Anschuldigungen bei Behörden gefallen lassen. Stellt ein Mieter gegen ihn ohne Grund und leichtfertig Strafanzeige, darf er ihm den Mietvertrag fristlos kündigen. Dies entschied nach Mitteilung der D.A.S. das Landgericht Düsseldorf.

Mietrecht

Ein Vermieter muss sich keine grundlosen Anschuldigungen bei Behörden gefallen lassen. Stellt ein Mieter gegen ihn ohne Grund und leichtfertig Strafanzeige, darf er ihm den Mietvertrag fristlos kündigen. Dies entschied nach Mitteilung der D.A.S. das Landgericht Düsseldorf.

LG Düsseldorf, Az. 21 S 48/14

Hintergrundinformation:

Ein Mietvertrag führt auch zu gegenseitigen Pflichten, die nicht ausdrücklich niedergeschrieben werden. Dies sind zum Beispiel sogenannte Treuepflichten – man könnte hier vereinfacht von der Pflicht sprechen, sich gegenseitig an die Gebote der Fairness zu halten. Ein grundloses Anzeigen des Vertragspartners bei Ermittlungsbehörden verletzt diese Pflichten und gestattet der anderen Seite, den Vertrag aufzulösen. **Der Fall:** Ein 89-Jähriger hatte bereits seit 1969 in einer Mietwohnung gelebt. In den letzten Jahren kam es immer wieder zum Streit mit dem Vermieter. Der Mieter rügte einen Renovierungsstau der Wohnung und minderte über längere Zeiträume die Miete. Die Erneuerung des Bodenbelags seines Balkons durch den Vermieter sah er als „Zerstörung“ des Balkons an. Schließlich stellte er Strafanzeige wegen Nötigung gegen den Vermieter, da dieser ihm immer wieder Handwerker schickte, durch die er sich offenbar belästigt fühlte. Der Vermieter musste sich auch vorwerfen lassen, er betreibe Altersdiskriminierung und habe den Tod der Ehefrau des Mieters mit zu verantworten. Der Vermieter kündigte schließlich fristlos und hilfsweise mit gesetzlicher Frist. Er begründete die Kündigung mit der Strafanzeige und mit aufgelaufenen Mietschulden in Höhe von über 4.700 Euro. **Das Urteil:** Das Landgericht Düsseldorf bestätigte nach Mitteilung der D.A.S. Rechtsschutzversicherung die fristlose Kündigung. Deren gesetzliche Voraussetzungen seien erfüllt, weil der Mietrückstand die Höhe der Miete für zwei Monate nicht nur erreicht, sondern sogar weit überschritten habe und weil dieser Zustand sich über mehr als zwei Zahlungstermine hingezogen habe. Auch die Strafanzeige an sich berechtige den Vermieter zur Kündigung. Eine fristlose Kündigung sei insbesondere dann gerechtfertigt, wenn die Strafanzeige leichtfertig und unangemessen sei oder auf erfundenen Tatsachen beruhe. Der Austausch der Fliesen auf dem Balkon durch einen anderen Bodenbelag sei keine „Zerstörung“ des Balkons; es sei unangemessen, dies in Zusammenhang mit dem Tod der Ehefrau zu bringen. Die Handwerkerbesuche rechtfertigten nicht den Vorwurf der Nötigung. Der Vermieter habe hier nur seinen vertraglichen Pflichten nachkommen wollen, um die vom Mieter reklamierten Mängel in der Wohnung zu beseitigen.

Landgericht Düsseldorf, Urteil vom 06.11.2014, Az. 21 S 48/14

Weitere Informationen:

D.A.S. Rechtsschutzversicherung

Media Relations

Dr. Monika Stobrawe

Tel 0211 477-5570

Fax 0211 477-1511

Monika.Stobrawe@ergo.de

HARTZKOM
Katja Rheude
Tel 089 998 461-24
Fax 089 998 461-20
Anglerstraße 11
80339 München
das@hartzkom.de

Über die D.A.S.

Die D.A.S. ist Europas Nr. 1 im Rechtsschutz. Gegründet 1928, ist die D.A.S. heute in beinahe 20 Ländern in Europa und darüber hinaus vertreten. Die Marke D.A.S. steht für die erfolgreiche Einführung der Rechtsschutzversicherung in verschiedenen Märkten. 2013 erzielte die Gesellschaft im In- und Ausland Beitragseinnahmen in Höhe von 1,2 Mrd. Euro. Die D.A.S. ist der Spezialist für Rechtsschutz der ERGO Versicherungsgruppe und gehört damit zu Munich Re, einem der weltweit führenden Rückversicherer und Risikoträger. Mehr unter www.das.de.

das