



Nr. 3 vom 16.01.2019

**Münchner
Wochen
Anzeiger**
muenchenweit.de



www.muenchenweit.de

in Kooperation mit



HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Kündigung bei leichtfertiger Strafanzeige des Mieters

*Frau Surbier aus Amerang möchte wissen:
Mein Mieter hat bei der Polizei gegen
mich Strafanzeige erstattet. Er behauptet,
ich wäre in seiner Abwesenheit in
seine Wohnung eingedrungen und hätte
dort Unterlagen entwendet. Die Vorwürfe
entbehren jeglicher Grundlage.
Ich finde das unerhört. Kann ich dem
Mieter aus diesem Grund kündigen?*



RA Martin Sauer
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Ja, das können Sie grundsätzlich. Gem. § 543 Absatz 1 S. 1 BGB kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. In Rechtsprechung und Literatur ist allgemein anerkannt, dass eine grundlose Strafanzeige gegen den anderen Vertragspartner eine schwerwiegende Verletzung der mietvertraglichen Treuepflicht darstellen kann. Eine fristlose Kündigung ist insbesondere in Fällen gerechtfertigt, in denen die Strafanzeige leichtfertig erfolgt oder auf frei erfundenen Tatsachen beruht.

Erstattet der Mieter gegen den Vermieter Strafanzeige und kündigt ihm der Vermieter deshalb, so obliegt es dem anzeigenden Mieter, darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, dass der Vermieter die Tat entweder tatsächlich begangen hat oder er zumindest in Wahrnehmung berechtigter Interessen Strafanzeige erstattet hat. Eine auf bloßen Vermutungen gestützte Strafanzeige des Mieters gegen den Vermieter wegen Diebstahls und Hausfriedensbruch rechtfertigt nach einer Entscheidung des Landgerichts München I die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses insbesondere dann, wenn er in der Folge seine auf bloßen Vermutungen gestützte Behauptung aufrecht erhält oder sogar noch verstärkt (LG München I, Urteil vom 04.04.2017, Az. 14 S 284/17).

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de**

