

Zum Thema: Kündigung bei leichtfertiger Strafanzeige des Mieters



*Sauer
Rechtsanwalt*

Frau Surbier 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?

Antwort: 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 Treupflicht 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- und 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 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

