



FRISTLOSE KÜNDIGUNG WEGEN BELEIDIGUNG DES VERMIETERS IM INTERNET

17.03.2010 Fachinformation

Das Amtsgericht Bernau hat durch Urteil vom 03. Februar 2009, veröffentlicht in ZMR 2010, S. 198, entschieden, dass die massive Beleidigung des Vermieters auf einer Internetseite einen Grund für eine fristlose Kündigung darstellt. Die Kündigung kann jedoch nur dann auf die Beleidigung gestützt werden, wenn diese vor der Erklärung der Kündigung stattgefunden hat. Zeitlich nach der Erklärung liegende Gründe können nicht nachgeschoben werden. Das Amtsgericht Bernau hatte in dem Verfahren über ein Räumungsbegehren des Vermieters und die Klage auf Zahlung von Nebenkostenvorauszahlungen über die Frage der Wirksamkeit einer Kündigung zu entscheiden, die die Vermieterin mit Verstößen gegen die Hausordnung (mangelnde Mitteilung eines Wasserschadens bzw. Undichtigkeiten der Dusche) begründet hatte. Durch die Undichtigkeit der Dusche des Beklagten war es mehrfach zu Wasserschäden im Bad der darunterliegenden Wohnung gekommen. Deswegen war der Mieter mehrfach abgemahnt worden. Im Juli 2007 kündigte die Vermieterin dem Mieter fristlos. Im Klageverfahren wies die Vermieterin dann zusätzlich auf eine Internetseite des Mieters hin. Diese Internetseite (www.wie-ich.de) enthielt in der Rubrik "was ich hasse" unter anderem die Aussage des Mieters "Und am meisten: Diese miese kleine Ratte, an so einen Vermieter solltet ihr nicht geraten." Die Seite war seit dem 23. Mai 2008 aktiv. Das Amtsgericht Bernau wies die Räumungsklage mangels eines Räumungsanspruches zurück. Die Kündigung sah das Amtsgericht Bernau nicht als begründet an, da ein außerordentlicher Kündigungsgrund fehle. Hinsichtlich des Wasserschadens führte das Amtsgericht aus, dass der Vermieter bereits durch den Hausmeister Kenntnis von dem Umstand des Schadens bekommen hätte. Eine weitere Mitteilung durch den Mieter sei dann nicht erforderlich gewesen. Zu den weiteren vom Vermieter angeführten Kündigungsgründen, insbesondere der massiven Beleidigung im Internet, stellt das Amtsgericht Bernau zwar fest, dass derartige Beleidigungen zweifellos zu einer fristlosen Kündigung berechtigen können. Im vorliegenden Fall war die Erklärung des Mieters im Internet jedoch erst nach der ausgesprochenen Kündigung erfolgt. Der Vermieter konnte sich daher in seiner Kündigung nicht auf diese Gründe berufen. Auch die weiteren Angaben zu den "zahlreichen Verstößen gegen die Hausordnung" sah das Amtsgericht Bernau nicht als ausreichend an. Es sei erforderlich, dass der wichtige Grund durch Angabe der Tatsachen so ausführlich bezeichnet werde, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden könne. Daran fehlte es jedoch. In diesem Zusammenhang führte das Amtsgericht aus, dass ein dreimonatiges Verzögern der fristlosen Kündigung bei einem entsprechenden Verhalten zu einer Verwirkung der Kündigung führen könne. Offenbar habe der Vermieter unter der Vertragsverletzung dann nicht ausreichend gelitten. Hinsichtlich des nachträglich entstandenen Kündigungsgrundes durch die schwerwiegende Beleidigung des Vermieters führte das Amtsgericht Bernau aus, dass es hier einer neuen formgerechten Kündigungserklärung bedurft hätte. Der Kündigungsgrund hätte nicht in das alte Kündigungsverfahren einbezogen werden können. Die Vermieterin hatte eine derartige neue Kündigung jedoch trotz mehrfacher Hinweise des Gerichtes nicht ausgesprochen. Daher wurde die Räumungsklage abgewiesen.