

FRISTLOSE WOHNUNGSKÜNDIGUNG WEGEN EINER VIELZAHL VON MÄNGELRÜGESCHREIBEN

06.12.2011 Fachinformation

Das LG Bielefeld hat mit Urteil vom 26. Juli 2001 (Az. 22 S 240/01) entschieden, dass ein "Bombardement" mit Mängelrügeschreiben aller Art (174 Schreiben in etwa 14 Wochen) den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages berechtigt. Im zu entscheidenden Fall machte der Beklagte in zahlreichen Briefen Mängel der Mietsache geltend, zahlte Nebenkostenvorauszahlungen und teilweise die Mieten nicht. Der Kläger forderte den Beklagten auf, Besichtigungstermine zu benennen, um die von Seiten des Beklagten behaupteten Mängel zu untersuchen. Es wurden keinerlei Termine seitens des Beklagten angeboten. Nachdem innerhalb von 14 Wochen 174 Schreiben des Beklagten beim Kläger eingegangen waren, kündigte dieser das Mietverhältnis fristlos. Das Gericht hielt die Klage auf Räumung für begründet, da das Mietverhältnis wirksam gemäß § 554 a BGB bzw. gemäß § 242 BGB außerordentlich fristlos gekündigt wurde. Das Gericht hat ausgeführt, dass ein Recht zur außerordentlichen Kündigung bei wiederholten und nachhaltigen Störungen anerkannt sei, wenn fortgesetzt persönliche Rechtsgüter verletzt oder gefährdet werden. Der Beklagte hat nach Auffassung des Gerichtes den Kläger in seinem allgemeinen Persönlichkeitsrecht gemäß Artikel 2 Abs. 1 GG fortlaufend über einen Zeitraum von mehr als drei Monaten verletzt. Er hat dem Kläger in einem Zeitraum von Anfang November bis zum 6. Februar 2001, also in etwa 14 Wochen, unstreitig 174 Briefe zu angeblichen Mängeln der hier streitgegenständlichen Wohnung zukommen lassen. Das waren wöchentlich im Durchschnitt mehr als 12 Briefe. Das Gericht hat ausdrücklich festgestellt, dass eine solche Vielzahl von Schreiben in jeder Weise unangebracht und rechtsverletzend sei. Der Einwand des Beklagten, die Vielzahl der von ihm behaupteten Mängel habe eine Vielzahl an Schriftverkehr erforderlich gemacht, greift nach Auffassung der Richter nicht durch. Das Gericht hat festgestellt, dass der Beklagte dem Kläger mit den Briefen quasi terrorisiert habe. Von daher sei dem Kläger, auch unter Berücksichtigung der langen Mietdauer, eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar. Das Vertrauensverhältnis zwischen Kläger und Beklagtem war nachhaltig zerstört, sodass die Klage auf Räumung Erfolg hatte. Urteil des LG Bielefeld zum Download

Downloads

18ED196_21-11%20Vielzahl%20von%20M%C3%A4ngelr%C3%BCgeschreiben%20-%20Anlage

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/fristlose-wohnungskuendigung-wegen-einer-vielzahl-von-maengelruegeschreiben>