

WOHNUNGSKÜNDIGUNG WEGEN EINES "OFFENEN BRIEFS" AN DEN VERMIETER

24.01.2012 Fachinformation

Das LG Halle hat mit Urteil vom 8. Juni 2011 (2 S 277/10) entschieden, dass ein Vermieter zur ordentlichen Kündigung berechtigt ist, wenn in einem offenen Brief des Mieters an den Vermieter die Grenzen einer scharfen, aber noch sachlichen Kritik überschritten sind ("Mitarbeiter des Vermieters kämen wohl aus dem Rotlichtmilieu"). Das LG Halle hat ausgeführt, dass gemäß § 573 Abs. 1 S. 1 BGB ein Vermieter kündigen kann, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat, wobei gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB ein derartiges berechtigtes Interesse des Vermieters dann als gegeben anzusehen ist, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Dies war im zu entscheidenden Fall gegeben. Die Mieterin hatte in ihrem offenen Brief vom 10. Januar 2010 auch unter Berücksichtigung des grundgesetzlich garantierten Rechts auf freie Meinungsäußerung die Grenzen überschritten, die auch für eine im Wirtschaftsleben stehende Partei bei ihren Geschäftsbeziehungen dauerhaft hinnehmen muss, ohne die Äußerung zum Anlass zu nehmen, diese Geschäftsbeziehungen zu beenden. Die im Brief getätigten Äußerungen überschreiten nach Auffassung des Gerichtes bei weitem die Grenzen einer scharfen, aber immer noch sachlichen Kritik und insbesondere auch das Ausmaß, bei welchem die Fortführung auch eines Wohnungsmietverhältnisses für den Vermieter zumutbar ist. Auf Seite 2 des Briefes wurde die neue Geschäftsführerin der Vermieterin mit der Behauptung angegriffen, dass diese offenbar nicht in der Lage sei, Sachverhalte ordnungsgemäß zu klären, sondern es vorziehe, überhaupt nicht an sie persönlich gerichtete Schreiben zu antworten, sondern stattdessen auf die Mieter der X-GmbH Mitarbeiter losgelassen würden, deren Aussehen, Auftreten und fehlenden Fachkenntnisse merkwürdig seien und den Schluss auf die Zugehörigkeit zum Rotlichtmilieu oder einer Sekte zulassen würden. Hiermit überschritt die beklagte Mieterin nach Auffassung des Gerichtes derart weit die zur Fortführung einer Vertragsbeziehung noch vertretbare Grenze, dass die Klägerin ein den Anforderungen des § 573 Abs. 1 und 2 Nr. 1 BGB bei weitem genügendes berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Beklagte hatte die Anschuldigungen im Verfahren auch nochmals wiederholt und die Behauptung aufgestellt, dass in der Vergangenheit unzutreffende Betriebskostenabrechnungen zum Nachteil der Mieter gelegt worden seien und überdies in der Weise durch die Klägerin betrügerisch vorgegangen werde, dass primitive Bauelemente in die Mietwohnung eingebaut würden, die Klägerin die Kosten aber teuer auf die Mieter umlegen würde. Hierin sah das Gericht wiederholt ehrverletzende Angriffe gegen einzelne Verantwortliche der Klägerin, sodass das Maß des Erträglichen überschritten und ein Festhalten der Klägerin am Mietverhältnis nicht mehr zuzumuten war. Eine fristlose Kündigung hielt das Gericht jedoch wegen der Länge des Mietverhältnisses (10 Jahre) nicht für gerechtfertigt, aber eine ordentliche Kündigung. Download: Urteil LG Halle

Downloads

18EF762_02-12%20Kündigung%20Kritik

162
PDF

