

**Titel:**

**Fristlose Kündigung wegen Überwachungskamera im Hausflur einer Wohngemeinschaft.**

**Normenketten:**

BGB § 543 Abs. 1

GG Art. 1 Abs. 1, Art. 2 Abs. 1, Art. 13

**Leitsatz:**

**1. Die Überwachung des Hausflurs einer Wohngemeinschaft mittels einer permanent betriebenen Videokamera verstößt gegen das Allgemeine Persönlichkeitsrecht und berechtigt zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses. (Rn. 21 – 24) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Mietvertrag, Fristlose Kündigung, Überwachungskamera, Wohngemeinschaft, Hausflur

**Fundstellen:**

BeckRS 2019, 12437

ZD 2019, 469

LSK 2019, 12437

ZMR 2019, 772

**Tenor**

I. Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 83,00 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 07.08.2018 zu zahlen.

II. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

III. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

IV. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte darf die Vollstreckung des Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Kläger darf die Vollstreckung des Beklagten ebenfalls durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 2.430,00 € festgesetzt.

**Tatbestand**

**1**

Der Kläger nimmt den Beklagten auf Zahlung von Grundmiete für die Monate August bis einschließlich Oktober 2018 im Zusammenhang mit einem zwischenzeitlich beendeten Wohnraum(unter)mietverhältnis in Anspruch.

**2**

Die Parteien schlossen am 25.05.2018 mit Wirkung zum 01.06.2018 einen Untermietvertrag bezüglich des Zimmers Nr. 2 (EG geradeaus, ca. 20 m<sup>2</sup>) in der Wohngemeinschaft des Anwesens L. M. Der Beklagte war u.a. zur Mitnutzung von Bad/Dusche/WC und Küche berechtigt.

**3**

Als Mietzins wurde ein Betrag von 810,00 € zzgl. einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 40,00 € pro Monat vereinbart.

**4**

Mit undatiertem Schreiben kündigte der Beklagte das Untermietverhältnis fristlos, wobei er diverse Pflichtverletzungen des Klägers behauptete. Ab August 2018 erbrachte der Beklagte keine laufenden Zahlungen mehr.

**5**

Mit Schreiben des anwaltlichen Vertreters des Klägers vom 31.08.2018 wurde dem Beklagten mitgeteilt, dass die vorgenannte Kündigung als fristgemäße, nicht jedoch als fristlose akzeptiert und die Mietzahlung bis Ende Oktober 2018 gefordert werde.

**6**

§ 12 („Zusätzliche Vereinbarungen“) des Untermietvertrags beinhaltet u.a. folgende Klausel:

„Vor der Haustür ist zum Schutz der Gemeinschaft eine Kamera angebracht, mit der sich der Untermieter ausdrücklich einverstanden erklärt, ebenso wie mit der Aufbewahrung und Aufzeichnung für einen Zeitraum von max. 90 Tagen.“.

**7**

Der Kläger behauptet, die vom Beklagten ausgesprochene Kündigung sei ihm erst am 03.08.2018 zugegangen. Er hält die Kündigung für unwirksam und meint daher, noch die Mieten (nettokalt) für die Monate August, September und Oktober 2018 in Höhe von insgesamt 2.430,00 € geltend machen zu können.

**8**

Der Kläger beantragt zu erkennen:

Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 2.430,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz aus jeweils 810,00 € seit 03.08.2018, 04.09.2018 und 04.10.2018 zu zahlen.

**9**

Der Beklagte beantragt,

Die Klage wird abgewiesen.

**10**

Der Beklagte behauptet, die Kündigung sei dem Kläger bereits am 29.07.2018 zugegangen. Er geht von der Wirksamkeit seiner fristlosen Kündigung aus. Ein Anspruch auf Zahlung von Miete bestehe daher nicht mehr.

**11**

Das Gericht hat den Kläger in der mündlichen Verhandlung vom 24.05.2019 formlos angehört. Eine weitere Beweisaufnahme ist nicht erfolgt.

**12**

Zur Ergänzung des Tatbestands wird Bezug genommen auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 24.05.2019.

## **Entscheidungsgründe**

I.

**13**

Die zum örtlich und sachlich gem. §§ 29a Abs. 1 ZPO, 23 Nr. 2a GVG zuständigen Amtsgericht München erhobene Klage ist zulässig, jedoch nur teilweise begründet.

**14**

1. Der Kläger hat gegen den Beklagten Anspruch auf Zahlung von Miete für den Zeitraum von 01.08.2018 bis einschließlich 03.08.2018 aus § 535 Abs. 2 BGB i.V.m. dem verfahrensgegenständlichen Untermietvertrag. Da nur die Grundmiete geltend gemacht ist, kann eine anteilige Gesamtmiete nicht zugesprochen werden, § 308 Abs. 1 S. 1 ZPO.

**15**

Ein hierüber hinausgehender Anspruch besteht nicht. Denn die fristlose Kündigung des Beklagten, von deren Zugang am 03.08.2018 vorliegend auszugehen ist, hat das Mietverhältnis beendet. Ab 04.08.2018 ist mithin keine Miete mehr geschuldet.

#### **16**

a) Die Wirksamkeit der fristlosen Kündigung beruht auf § 543 Abs. 1 BGB. Nach dieser Vorschrift 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, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. So verhält es sich hier.

#### **17**

Dabei kann dahinstehen, ob der Kläger sich eines Ehrverletzungsdelikts zum Nachteil des Beklagten schuldig gemacht hat, indem er diesen - wie der Beklagte behauptet - als „Nazi“ und „Klugscheißer“ bezeichnet habe. Es kann auch dahingestellt sein, ob die Bezeichnung als „Klugscheißer“ - unterstellt sie wäre so verlautbart worden - überhaupt den Tatbestand (namentlich) des § 185 StGB verwirklicht.

#### **18**

Denn die fristlose Kündigung kann jedenfalls auf den unstreitigen Vorwurf der Anbringung, des Betriebs und der unterlassenen Entfernung einer Überwachungskamera im Flur der verfahrensgegenständlichen Wohngemeinschaft gestützt werden.

#### **19**

Unbehelflich ist insoweit die Bezugnahme auf § 12 des Mietvertrags und der darin enthaltenen Klausel zur Anbringung einer Kamera.

#### **20**

Die diesbezügliche Argumentation des Klägers geht schon deshalb ins Leere, weil die Klausel lediglich eine Regelung zur Anbringung einer Kamera „vor der Haustür“ (also im Freien) enthält. Eine Kamera im Hausflur - mithin vor der/den Zimmertür(en) der WG - ist von dieser Regelung schon nach dem klaren und unmissverständlichen Wortlaut nicht erfasst. Ein diesbezügliches Einverständnis des Beklagten kann daher per se nicht angenommen werden. Es kann somit auch dahinstehen, ob eine derartige Vereinbarung überhaupt im Wege einer AGB wirksam erfolgen konnte.

#### **21**

Dem Beklagten ist jedenfalls zuzustimmen, soweit er auf die massive Verletzung des grundrechtlich geschützten Allgemeinen Persönlichkeitsrechts nach Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 1 Abs. 1 GG und letztlich auch auf den durch Art. 13 GG geschützten Mietbesitz Bezug nimmt und eine diesbezügliche gravierende Rechtsverletzung durch den Kläger rügt.

#### **22**

Es kann insoweit nicht angehen, dass im Bereich des zur gemeinschaftlichen Nutzung überlassenen Flurs, der das Zimmer des Beklagten u.a. mit der Küche und dem Badezimmer verbindet, eine permanente Videoüberwachung stattfindet, zumal die dabei erstellten Aufnahmen durch den Kläger auch noch (unstreitig) regelmäßig ausgewertet wurden.

#### **23**

Dabei ist auch und gerade zu berücksichtigen, dass - bei realitätsnaher Betrachtung - das Badezimmer von den Bewohnern nicht immer vollumfänglich bekleidet aufgesucht wird. Hinzu kommt, dass sich hier die Anbringung dieser Kamera nicht ansatzweise auf einen tragfähigen Grund zu stützen vermag. Soweit durch die Kamera etwaige mietrechtliche Pflichtverstöße wie z.B. das unterlassene Schließen der Haustür und/oder die Ordnungsmäßigkeit der Mülltrennung aufgeklärt bzw. überprüft werden sollten, stellt dies freilich keinerlei Rechtfertigungsgrund für die permanente Überwachung dieses gemeinschaftlichen Bereichs der Wohngemeinschaft dar. Belange der Sicherheit der Bewohner mögen zwar teilweise berührt sein, weil eine nicht geschlossene Haustür unbefugten Dritten den Zugang zum Haus erheblich erleichtern kann. Diese lediglich abstrakte Gefahr trägt eine derart eingriffsintensive, permanente Überwachungsmaßnahme aber nicht im Ansatz.

#### **24**

Gerade auch vor dem Hintergrund einer gesteigerten datenschutzrechtlichen Sensibilität der Gesellschaft befremdet die Vorgehensweise der Klagepartei in erheblichem Maße. Ob der Kläger (auch) hierdurch einen Straftatbestand verwirklicht hat, kann indes ebenfalls dahinstehen, zumal die Hürde des § 543 Abs. 1 BGB nicht erst im Bereich strafbaren Verhaltens liegt.

## **25**

Dem Beklagten war es hier keine weiteren drei Monate bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist zuzumuten, sich den rechtswidrigen Überwachungsmaßnahmen des Klägers auszusetzen.

## **26**

b) Einer vorherigen Abmahnung nach § 543 Abs. 3 BGB bedurfte es hier nicht. Denn durch die beharrliche Weigerung des Klägers, die Kamera zu entfernen, kam deutlich zum Ausdruck, dass eine Fristsetzung oder Abmahnung keinen Erfolg versprochen hätte, § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 1 BGB. Auf Klägerseite war bis zuletzt keine diesbezügliche Einsicht erkennbar. Im Übrigen könnten die wiederholten mündlichen Forderungen des Beklagten, die Kamera zu entfernen auch als Abmahnung gegenüber dem Kläger ausgelegt werden, zumal eine diesbezügliche Formvorschrift nicht existiert.

## **27**

c) Von einem Zugang der Kündigung kann hier - anders als der Beklagte meint - nicht schon am 29.07.2018, sondern erst am 03.08.2018 ausgegangen werden. Ein früherer Zugang - für den der Beklagte die Darlegungs- und Beweislast trägt - kann hier nicht angenommen werden. Unerheblich und unzureichend ist insbesondere der Sachvortrag des Beklagten zum Zeitpunkt der Einlieferung des Kündigungsschreibens bei der Post, zumal die Postlaufzeiten bisweilen deutlich variieren können. Eine Zugangsfiktion, wie sie bspw. in § 41 Abs. 2 VwVfG normiert ist, kennt das Zivilrecht nicht.

## **28**

2. Verzugszinsen sind ab 07.08.2018 geschuldet, §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, 288 Abs. 1, 556b Abs. 1 BGB.

II.

## **29**

Die Kostenfolge beruht auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

III.

## **30**

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat seine Rechtsgrundlage in §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

IV.

## **31**

Der festgesetzte Streitwert beruht auf der Höhe der geltend gemachten Hauptforderung.