

**Titel:**

**Mietvertragskündigung nach Internetäußerung - "Entmieten durch Vergasen"**

**Normenketten:**

BGB § 546, § 568, § 543 Abs. 1

StGB § 185

**Leitsätze:**

**Das Absetzen eines Kommentars "Entmieten durch Vergasen ... die 2." auf einer öffentlich einsehbaren Facebook-Gruppe durch einen Mieter stellt (auch) im Mietverhältnis über Gewerberäume einen wichtigen Grund iSd § 543 I 1, 2 BGB dar, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. (redaktioneller Leitsatz)**

**Eine schriftliche Äußerung im Internet - hier bejaht für die Aussage "Entmieten durch Vergasen" - kann einen erheblichen Grund für eine Kündigung eines Gewerbemietvertrages darstellen. (Rn. 62 – 80) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Mietvertrag, Kündigung, Pflichtverletzung, Schmähkritik, Beleidigung, Beweiswürdigung

**Rechtsmittelinstanz:**

LG München I, Berichtigungsbeschluss vom 01.02.2021 – 31 O 5646/18

**Fundstellen:**

GE 2021, 822

ZMR 2021, 232

BeckRS 2020, 43557

LSK 2020, 43557

**Tenor**

Die Beklagten zu 1) bis 3) werden als Gesamtschuldner verurteilt, die von ihnen in Besitz gehaltenen Ladenräume von ca. 150qm im Erdgeschoss des Vordergebäudes des Anwesens K.-str. ..., ... M., bestehend aus zwei Showrooms, zwei Atelierräumen, einer Dunkelkammer, einem Büro sowie einem WC und zwei Abstellkammern gemäß dem als Anlage K1 zur Klage vorgelegten Plan sowie einen Abstellraum im Keller zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

2. Der als Anlage K1 vorgelegte Plan wird mit dem Urteil fest verbunden.

3. Die Beklagten zu 1) bis 3) haben als Gesamtschuldner die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

4. Das Urteil ist für die Klägerin in Ziffer 1 dieses Tenors gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 15.000,00 Euro und in Ziffer 3 dieses Tenors gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

**Beschluss**

Der Streitwert wird auf 13.388,16 Euro festgesetzt.

**Tatbestand**

**1**

Nach einer Mehrzahl von durch die Klägerin erklärten Kündigungen eines Mietverhältnisses über Gewerberäume macht sie gegen die Beklagten Räumungs- und Herausgabeansprüche geltend. Der Beklagte zu 1) und die Beklagte zu 2) sind Mieter der streitgegenständlichen Räume sowie Gesellschafter der Beklagten zu 3), welche Untermieterin ist. Der Zeuge S1. ist Administrator der Gruppe M. Mieter\*innenstammtisch auf Facebook.

**2**

Frau E. S2. auf Vermieterseite sowie der Beklagte zu 1) und die Beklagte zu 2) auf Mieterseite unterzeichneten am 20.12.1999 einen „Mietvertrag über Gewerberaum“ (Anlage K2). Gemäß § 1 waren Mietgegenstand zum einen die im Erdgeschoss des Anwesens K. straße ... in München gelegenen Ladenräume, zum anderen ein Abstellraum und ein rückwärtiger „Gartenanteil“. Letzterer wurde ausdrücklich „bis auf Widerruf“ mitvermietet; auf den übrigen Inhalt des Vertrags wird Bezug genommen.

### 3

Die Klägerin erwarb mit notariellem Kaufvertrag vom 22.12.2016 (Anlage K3) das Grundstück K. straße ... in München. Mit Schreiben vom 08.06.2017 (Anlage K7) setzte die damalige Hausverwaltung die Beklagten in Kenntnis, dass das Anwesen K. straße ... an die Klägerin verkauft worden ist und bat ab sofort um Zahlung der monatlichen Miete auf das neue Mietkonto; auf den übrigen Inhalt des Schreibens wird Bezug genommen. Die Klägerin wurde am 24.07.2017 als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen (Anlage K4).

### 4

Mit Schreiben vom 23.01.2017 (Anlagen K29 und K30), auf deren Inhalt im Übrigen verwiesen wird, informierte der Bezirkskaminkehrer die Hausverwaltung auszugsweise wie folgt:

„(...) Um einen sicheren Betriebszustand der Gasfeuerstätten zu gewährleisten, ist es dringend notwendig die neuen dichten Fenster mit Außenluft-Durchlasselementen (...) nachzurüsten. Derzeit besteht die Gefahr eines Abgasaustritts aus den Gasfeuerstätten und somit eine Vergiftungsgefahr für die Betreiber.“

### 5

Mit Schreiben vom 21.08.2017 (Anlage K9) nahm die Hausverwaltung gegenüber den Beklagten Bezug auf das Schreiben vom 08.06.2017 und bat um ausschließliche Verwendung des neuen Mietkontos; auf den übrigen Inhalt des Schreibens wird Bezug genommen.

### 6

Mit Schreiben vom 19.09.2017 (Anlage K10) nahm die Hausverwaltung gegenüber den Beklagten Bezug auf die Besichtigung der Räume am 30.08.2017, erklärte, sie habe festgestellt, dass die Beklagten in den Mieträumen überwiegend Lederwaren produzieren, wobei das Leder sogar dort gegerbt werde und bat um Stellungnahme bis 29.09.2017; auf den übrigen Inhalt des Schreibens wird Bezug genommen.

### 7

Die Klägerin erklärte mit Schreiben vom 16.11.2017 (Anlagen K5, B13) gegenüber dem Beklagten zu 1) und der Beklagten zu 2) den Widerruf des Mietvertrags bezüglich des rückwärtigen Gartenanteils und verlangte die Entfernung eventuell auf diesem Gartenanteil noch vorhandener Gegenstände bis spätestens 20.11.2017.

### 8

Die Prozessbevollmächtigte der Beklagten antwortete hierauf mit Schreiben vom 21.11.2017 (Anlage B14) und teilte mit, dass ein „Widerruf des Gartenanteils mit sofortiger Wirkung (...) nicht zulässig“ sei und - soweit das Schreiben vom 16.11.2017 als Teilkündigung aufgefasst werden soll, „die Kündigungsfrist deshalb erst am 30.06.2018“ ende.

### 9

Mit anwaltlichem Schreiben vom 27.02.2018 (Anlage K11) erklärten die damaligen Bevollmächtigten der Klägerin gegenüber dem Beklagten zu 1) und der Beklagten zu 2) die fristlose Kündigung des Mietvertrags vom 20.12.1999. Das Schreiben - auf dessen Inhalt im Übrigen verwiesen wird - lautet auszugsweise wie folgt:

„Die Herstellung und Produktion von Lederwaren, insbesondere das Färben von Leder, ist nicht vom Betrieb eines „Lederwarengeschäfts“ umfasst und stellt eine vertragswidrige Nutzung der Gewerbeeinheit dar. (...) Im Rahmen der Herstellung und Produktion von Lederwaren wird in der Gewerbeeinheit laufend mit gesundheitsgefährdenden und explosiven Lösungsmitteln gearbeitet. (...) Am 21.02.2018 äußerten Sie in einem Telefonat gegenüber (...), dass die Handwerker der von unserer Mandantin beauftragten Firmen jedesmal, wenn ein Polizeiwagen auftaucht, sich mit Pfiffen verständigen, um sich zu verstecken, und sich so die nicht angemeldeten Arbeiter in Sicherheit vor der Polizei bringen können. Wir weisen diese unwahren Behauptungen aufs Schärfste zurück, mit denen Sie unserer Mandantin unterstellen, Schwarzarbeiter auf der Baustelle zu beauftragen oder zu dulden. (...) Infolge der fristlosen Kündigung haben wir Sie

aufzufordern, die Räumlichkeiten bis spätestens 15.03.2018 zu räumen und in ordnungsgemäßem und vertragsgerechtem Zustand herauszugeben (...).“

#### **10**

Mit Schreiben vom 02.03.2018 (Anlage B7) erklärte die Prozessbevollmächtigte der Beklagten gegenüber der Klägerin und gegenüber der - zum damaligen Zeitpunkt - von der Klägerin beauftragten Rechtsanwaltskanzlei namens und im Auftrag der Beklagten „die Ausübung der Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 4 Absatz 2 des Mietvertrags vom 20.12.1999 um weitere 5 Jahre“.

#### **11**

Mit Schreiben vom 29.03.2018 (Anlage K12), auf dessen Inhalt im Übrigen verwiesen wird, erklärte die Klägerin gegenüber dem Beklagten zu 1) und der Beklagten zu 2) auszugsweise folgendes:

„Wir wiederholen die fristlose Kündigung mit den Gründen unserer Kündigung vom 05.03.2018 und stützen die Kündigung weiter auf folgende Punkte: Zahlungsverzug, verbotene Untervermietung, fehlende Behebung von Brandschutzmängeln bzw. unzulässige bauliche Veränderung der Mietsache, nicht vertragsgerechtes Nutzen der Mietsache als Werkstatt - und - feinschäftliches und schädigendes Verhalten gegenüber uns als Vermieter. Wir werden nach Oster Räumungs- und Herausgabeklage erheben. Rein vorsorglich kündigen wir hiermit hilfsweise ordentlich fristgemäß zum 30.09.2018. (...).“

#### **12**

Mit Schreiben vom 04.05.2018 (Anlage K31 = K41), auf dessen Inhalt im Übrigen verwiesen wird, erklärte die Klägerin gegenüber dem Beklagten zu 1) und der Beklagten zu 2) auszugsweise folgendes:

„(...) Wir fordern Sie hiermit ausdrücklich auf, uns die von Ihnen der LBK ausgehändigte Liste der von Ihnen in der an Sie vermieteten Einheit genutzten und gelagerten Stoffe unverzüglich auszuhändigen. Diese werden wir dann der Versicherung weiterleiten. (...).“

#### **13**

Mit E-Mail vom 28.05.2018, 12:47 Uhr (Anlage K23), auf deren Inhalt im Übrigen verwiesen wird, schrieb die Prozessbevollmächtigte der Beklagten an die Hausverwaltung und die Klägerin auszugsweise folgendes:

„(...) Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft zeigen wir an, dass sich über das Wochenende 26./27.05.2018 ein ovales Stück der Decke im hinteren Teil des Showrooms gelöst hat, heruntergebrochen ist und sich im Raum verteilt hat. Ein Foto des Schadens fügen wir bei. (...).“

#### **14**

Mit Schreiben vom 18.06.2018 (Anlage K24), auf dessen Inhalt im Übrigen verwiesen wird, schrieb eine Ingenieurgesellschaft an die Klägerin auszugsweise folgendes:

„(...), nach der heutigen Besichtigung der, in einem Teilbereich herabgefallenen Putzdecke kann folgendes festgestellt werden: (...) Insofern ist nicht zu erkennen, dass die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen mit dem Herabfallen des Putzes im Erdgeschoss in irgendeinem Zusammenhang stehen. Es ist stark zu bezweifeln, dass das Verputzen der Holzbalkendecke dem damaligen Stand der Technik entsprach, da (...).“

#### **15**

Mit Schreiben vom 23.07.2018 (Anlage K17), auf dessen Inhalt im Übrigen verwiesen wird, erklärte die Klägerin gegenüber dem Beklagten zu 1) und der Beklagten zu 2) auszugsweise folgendes:

„(...), hiermit kündigen wir erneut ein etwa noch bestehendes Mietverhältnis (...) mit Ihnen. Anlass sind die Vorfälle vom 20.7.2018 sowie auch vorgängiges ständiges Filmen der durch uns mit der Durchführung von Arbeiten beauftragten Personen. (...) Als Sie an den Handwerkern und uns vorbei gingen, riefen Sie, (...), wiederum laut aus: „Ihr seid alles Arschlöcher.“ Hiermit kündigen wir erneut fristlos das mit Ihnen bestehende Mietverhältnis wegen Beleidigung der Handwerker und von uns (...). Rein vorsorglich mahnen wir Ihr Verhalten auch zusätzlich ab. (...).“

#### **16**

Mit Schreiben vom 31.07.2018 (Anlage K18), auf dessen Inhalt im Übrigen Bezug genommen wird, erklärte die Klägerin gegenüber dem Beklagten zu 1) und der Beklagten zu 2) auszugsweise folgendes:

„(...), in Ergänzung zu unserem Schreiben vom 23.07.2018 sind uns weitere Vorfälle über weitere Beleidigungen und Beschimpfungen der von uns beauftragten Firmen durch Sie bekannt geworden. (...) Wir sind keinesfalls länger gewillt, ein solches unflätiges und beleidigendes Verhalten unseres Mieters gegenüber uns und den von uns beauftragten Firmen zu dulden und zu ertragen und kündigen Ihnen erneut außerordentlich und fristlos ein etwa noch bestehendes Mietverhältnis (...).“

#### 17

Am 01.08.2018 gab es einen Feuerwehreinsatz am Anwesen des streitgegenständlichen Mietobjekts. In einem Auszug aus den Berichtsunterlagen der Branddirektion, welcher der Prozessbevollmächtigten der Beklagten mit Schreiben vom 21.08.2018 (Anlage B32) zugesandt wurde, wird hierzu unter anderem folgendes ausgeführt:

„Kaminkehrer weist uns zur Lage ein / Angeblich wurde der Kamin von Hausnummer 41 von Bauarbeitern mit Plastiksäcken verstopft / Im Haus laufen Umbauarbeiten (...). Maßnahmen: Die Besatzung kontrolliert die Wohnungen mit einem Gasmessgerät = keine Feststellung, keine Anzeige einer CO-Konzentration / Die Plastiksäcke wurden durch den Kaminkehrer aus dem Kamin entfernt / Die SWM-Gaswache schließt den Gashahn für das Objekt und kontrolliert die Bereiche zusätzlich mit einem Meßgerät (keine Feststellung).“

#### 18

Am 02.08.2018 machte Frau B1. W1., eine Nachbarin der Beklagten im Anwesen der streitgegenständlichen Gewerberäume, hierzu auf der öffentlichen Facebook-Seite der Gruppe M. Mieter\*innenstammtisch einen Eintrag, der nach wie vor dort einsehbar ist, in welchem sie den Feuerwehreinsatz aus eigener Erfahrung kommentiert.

#### 19

Am 06.08.2018, 17:33 Uhr (Anlage K88), erschien auf [www.sueddeutsche.de/muenchen/](http://www.sueddeutsche.de/muenchen/)(...) ein Artikel mit dem Titel „Ausspekuliert“ - Demo gegen unbezahlbare Mieten. In der Unterüberschrift findet sich der Zusatz „Nun wollen Aktivisten des M. Mieterstammtischs eine ähnlich große Veranstaltung organisieren“.

#### 20

Am 23.08.2018, 19:01 (Anlage K89), erschien auf [www.sueddeutsche.de/muenchen/](http://www.sueddeutsche.de/muenchen/)(...) ein Interview mit dem Titel „Die Leute kennen da keine Gnade“. In dessen Verlauf findet sich die Formulierung „Es gibt einen Mieterstammtisch und am 15. September die Demo „Ausspekuliert“...“.

#### 21

Am 27.08.2018 erfolgte bei der Polizeiinspektion ... München (...) eine Vernehmung des Geschäftsführers der Klägerin als Zeuge. Auf das Vernehmungsprotokoll (Anlage B31) wird Bezug genommen, wobei unter anderem folgender Aussageteil protokolliert worden sind:

„(...) Um nun zu dem eigentlichen Grund der Anzeige zu kommen. Durch die oben beschriebenen Vorfälle war ich sensibilisiert. Am Samstag den 25.08.2018, schaute ich deshalb bei Facebook bei der öffentlichen Gruppe „M. Mieterstammtisch“ die Diskussionsbeiträge durch. Dabei stieß ich auf einen Beitrag der Mieterin, Frau B1. W1.. In diesem Beitrag berichtet sie über den Vorfall vom ersten August (siehe beiliegender Ausdruck Nr. 1). In den Diskussionsbeiträgen zu diesem Post fiel mir ein Kommentar von einem weiteren Mieter des Hauses, (Beklagter zu 1) auf. Er schreibt „entmieten durch vergasen die 2.“ Wir interpretieren diese Aussage dahingehend so, dass der Mieter entweder mir oder der Firma unterstellt, dass vorsätzlich von uns in Kauf genommen wird, dass ein oder mehrere Mieter gefährdet oder umgebracht (in diesem Fall vergast) werden. Ich erkenne hier einen Bezug auf das 3. Reich, bei denen Menschen durch Vergasen umgebracht wurden. Ich bzw. wir als Firma, fühlen uns durch diese Unwahrheit/Lüge in der öffentlichen Meinung herabgesetzt. Da diese Lüge einfach rufschädigend ist. (...).“

#### 22

Mit Schreiben vom 28.08.2018 (Anlage K19), auf dessen Inhalt im Übrigen Bezug genommen wird, erklärte die Klägerin gegenüber dem Beklagten zu 1) und der Beklagten zu 2) auszugsweise folgendes:

„(...), hiermit kündigen wir erneut ein etwa noch bestehendes Mietverhältnis (...) fristlos. Auf Facebook haben Sie unter einem Thread zu einem erfolgten Feuerwehreinsatz im Mietobjekt am 02.08.2018 folgendes gepostet: „Entmieten durch vergasen die 2.“ Der wirklich üble NaziVergleich, in dem Sie uns unterstellten, wir würden absichtlich Gas entweichen lassen, um die Mieter des Hauses zu töten (“vergasen“), und dies zum Zwecke der Entmietung (“Entmieten“) ist ungeheuerlich. Wir weisen die

bösartigen und unzutreffenden Anschuldigungen zurück: (...). In ihren ebenso unzutreffenden wie absolut ehrverletzenden Anschuldigungen, die Sie auch noch öffentlich auf Facebook verbreitet haben, liegt eine schwere Pflichtverletzung und zugleich eine Straftat vor, die zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt.“ (Hervorhebungen im Original)

## 23

Anders als bei anderen Kündigungen ist hinsichtlich der Kündigung vom 28.08.2018 der Zugang des Schreibens (Anlage K19) bei dem Beklagten zu 1) und der Beklagten zu 2) unstrittig.

## 24

Mit Schreiben vom 11.09.2018 (Anlage K87) beantragte Herr R1. Dr. W2. im Ermittlungsverfahren wegen Verleumdung gegen den Beklagten zu 1) unter Vollmachtsvorlage und Vertretungsanzeige Akteneinsicht.

## 25

Mit Schreiben vom 17.10.2018 (Anlage K34), auf dessen Inhalt im Übrigen verwiesen wird, erklärte die Klägerin gegenüber dem Beklagten zu 1) und der Beklagten zu 2) auszugsweise folgendes:

„(...) hiermit kündigen wir erneut fristlos und außerordentlich mit sofortiger Wirkung das zwischen uns bestehende Mietverhältnis über die Ladeneinheit in der K. Straße .... Gründe: Sie haben die von Ihnen gemietete Einheit an B2. M2. GmbH untervermietet. Der von uns geforderten Auskunft und Rechnungslegung (...) sind Sie nicht nachgekommen. Den im Mietvertrag vereinbarten Untervermietungszuschlag in Höhe von 10% auf die Ausgangsmiete haben Sie niemals bezahlt. (...) Trotz erneuter Abmahnung (...) haben Sie die Beseitigung der Brandschutzmängel im Verantwortungsbereich der Mieter, (...), nicht durchgeführt. Sie haben ohne Genehmigung bauliche Veränderungen im Mietobjekt vorgenommen. (...)“

## 26

Mit Schreiben vom 21.12.2018 (Anlage K43), auf dessen Inhalt im Übrigen verwiesen wird, erklärte die Klägerin gegenüber der Prozessbevollmächtigten der Beklagten auszugsweise folgendes:

„(...) Aus diesem Grund halten wir unsere - berechtigten - Abmahnungen und fristlosen Kündigungen aufrecht und kündigen rein vorsorglich nochmals fristlos das etwaig bestehende Mietverhältnis aufgrund unberechtigten Fotografierens von unseren Mitarbeitern. Dies verletzt die Mitarbeiter an deren Persönlichkeitsrechten und deren Recht an ihrem Bild, ohne dass dies in irgendeiner Weise gerechtfertigt wäre. (...)“

## 27

Mit Schreiben vom 02.05.2019 (Anlage K67), auf dessen Inhalt im Übrigen verwiesen wird, erklärte die Klägerin gegenüber den Beklagten zu 1) und zu 2) auszugsweise folgendes:

„(...) So sind Sie bzw. Ihre Erfüllungsgehilfin Frau M3. P. am Samstag, den 27. April 2019 ohne Erlaubnis in die über der von Ihnen trotz Kündigung weiterhin genutzten Ladeneinheit liegenden Wohnung eingedrungen und hielten sich dort ohne Erlaubnis auf. Als ein dort tätiger Handwerker, der während dieses Vorfalles für ca. 10 Minuten im Hof die Pflanzen wässerte, wieder in die Wohnung zurückkehrte, und Ihren Aufenthalt bemerkte, verwies er Sie sofort aus der Wohnung. Dieses unerlaubte Eindringen in unsere Wohnung stellt Hausfriedensbruch dar, weswegen wir Ihnen hiermit fristlos kündigen. (...) Nach Ihrem Post „Entmieten durch Vergasen ... die 2.“ auf der öffentlichen Seite des Münchener Mieterstammtischs ist dies nun schon die zweite grobe Verleumdung von uns als Vermieter, die unterstellen soll, dass wir das Leben und die Gesundheit anderer vorsätzlich gefährden, um die Renovierungsmaßnahmen durchzuführen. Unbenommen einer weiteren juristischen Würdigung kündigen wir Ihnen hiermit wiederum aufgrund dieser groben Verleumdung fristlos das etwaige noch bestehende Mietverhältnis. (...)“

## 28

Mit Schreiben vom 22.05.2019 (Anlage K77), auf dessen Inhalt im Übrigen verwiesen wird, erklärte die Klägerin gegenüber den Beklagten zu 1) und zu 2) auszugsweise folgendes:

„(...) Wir mahnen Sie hiermit ab und fordern Sie auf, uns den Einbau der beiden auf dem Grundstück gelagerten Türen zu gestatten, bis zum Mittwoch, den 29. Mai 2019. Sollten Sie uns den Einbau der beiden Türen zum Treppenhaus aus der Ladenteileigentumseinheit nicht gestatten, werden wir erneut das Mietverhältnis aus wichtigem Grund fristlos kündigen.“

### **29**

Mit Schreiben vom 29.05.2019 (Anlage K78), auf dessen Inhalt im Übrigen verwiesen wird, erklärte die Klägerin gegenüber den Beklagten zu 1) und zu 2) auszugsweise folgendes:

„Aus diesem Grund kündigen wir Ihnen das Mietverhältnis aus wichtigem Grund wegen Vereitelung des Einbaus der T 30 RS Türe fristlos und hilfsweise ordentlich zum nächstmöglichen Termin.“

### **30**

Mit E-Mail vom 29.01.2020, 18:03 Uhr (Anlage zu Bl. 413/414 d.A. im Anlagenheft K), teilte die Zeugin L. Ha. dem Prozessbevollmächtigten der Klägerin auszugsweise folgendes mit:

„(...) mit Entsetzen und Enttäuschung habe ich festgestellt, dass der vom Gericht angesetzte Termin für den 2.3. um 10.30 Uhr für uns leider nicht möglich ist. (...) Wir haben daher bereits die geladenen Zeugen gebeten, uns mitzuteilen, wann diese verfügbar sind. (Die Zeugen G1.) ist jederzeit verfügbar bis auf die Osterferien, die am 6.4. Beginnen und am 18.4. Enden. (Die Zeugin W3.), die sich vom 29.02. Bis 7.03 ebenfalls in Finnland im Urlaub befindet und dann die letzten beiden Juni Wochen (nach den Pfingstferien) verreist. (...“

### **31**

Die Klägerin trägt vor, der Beklagte zu 1) habe auf der Facebook-Seite der Gruppe M. Mieter\*innenstammtisch den Kommentar „Entmieten durch Vergasen die 2.“ gepostet. Die Klägerin hat hierzu einen - nach dem Vortrag der Klägerin am 25.08.2018 erstellten - Screenshot (Anlage K20) vorgelegt, in welchem der im Kündigungsschreiben vom 28.08.2018 genannte Post zu sehen ist. Die Klägerin hat einen weiteren Screenshot (Anlage K39) zur Facebook-Seite der Nachbarin B vorgelegt, auf dem als Freunde unter anderem der Zeuge S1. und der Beklagte zu 1) zu sehen sind. Die Klägerin hat zudem zwei Screenshots (Anlage K47) vorgelegt, auf denen Posts der Beklagten zu 2) mit - nach dem Vortrag der Klägerin - Kommentar des Beklagten zu 1) zu sehen sind. Die Klägerin hat weitere Screenshots (Anlagen K80, K81, K82, K84) vorgelegt, auf denen Likes des Beklagten auf der Facebook-Seite der Gruppe M. Mieter\*innenstammtisch zu sehen sind. Die Klägerin hat außerdem Screenshots (Anlagen K82, K83, K85) vorgelegt, auf denen - nach dem Vortrag der Klägerin - Posts des Zeugen S1. zu sehen sind. Auf die einschlägigen Ausführungen in den Schriftsätzen der Klagepartei wird Bezug genommen (u.a. Bl. 97-98, 187-189, 375-379 d.A.).

### **32**

Die Klägerin hat vorgetragen, der Geschäftsführer der Klägerin und die Zeugin L. Ha. hätten den streitgegenständlichen Kommentar am 25.08.2018 unmittelbar auf der Facebook-Seite gesehen; auch die Zeuginnen G1., Wa. und M. Ha. hätten den Kommentar unmittelbar auf der Facebook-Seite gesehen; außerdem hätten am 04.09.2018 im Zusammenhang mit einer Besprechung auch der Prozessbevollmächtigte Ri. und die Zeugin S3. den Kommentar in der Kanzlei des Prozessbevollmächtigten der Klägerin gesehen Die Klägerin ist der Ansicht, der Facebook-Kommentar rechtfertige eine fristlose Kündigung ohne vorherige Abmahnung; der Klägerin würden - so wörtlich - „Nazi-Methoden unterstellt, sprich: ein Unrecht und skrupelloses und menschenverachtendes Verhalten der übelsten Sorte“, was eine „ebenso gravierende wie unwahre Unterstellung“ darstelle (Bl. 376 d.A.).

### **33**

Die Klägerin beantragt,

Die Beklagten zu 1) bis 3) werden als Gesamtschuldner verurteilt, die von ihnen in Besitz gehaltenen Ladenräume von ca. 150qm im Erdgeschoss des Vordergebäudes des Anwesens K.str. ..., ... M1., bestehend aus zwei Showrooms, zwei Aterlierräumen, einer Dunkelkammer, einem Büro sowie einem WC und zwei Abstellkammern gemäß dem als Anlage K1 zur Klage vorgelegten Plan sowie einen Abstellraum im Keller zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

### **34**

Die Beklagten beantragen,

Klageabweisung.

### **35**

Die Beklagten tragen vor, der Beklagte zu 1) habe den Post „Entmieten durch vergasen ... die 2.“ weder verfasst noch auf der Facebookseite des M. Mieterstammtischs abgesetzt; er habe erstmals durch die

Kündigung vom 28.08.2018 von dem Vorwurf erfahren; es stelle sich die Frage, warum der Beklagte zu 1) einen Post in einem öffentlich zugänglichen Portal hätte absetzen sollen, der seine Lage im Räumungsstreit keinesfalls verbessert hätte; die Möglichkeiten einen Post zu faken und einzustellen seien vielfältig, etwa durch Herstellung und Bearbeitung eines Screenshots mittels Photoshop und anschließendes Einkopieren desselben in einen Facebookverlauf oder durch Herstellung eines Accounts auf den Namen des Beklagten unter Verwendung seines über Facebook zugänglichen Profilfotos (Bl. 144, 230 d.A.). Der Beklagte zu 1) habe sich aus einer Debatte oder Kommentierung des Feuerwehreinsatzes am 01.08.2018 vollständig herausgehalten (Bl. 146 d.A.); er habe sich die betreffende Seite nach Erhalt der Kündigung angesehen, ohne fündig zu werden, und habe den streitgegenständlichen Post nie zu Gesicht bekommen (Bl. 231 d.A.).

### **36**

Die Beklagten tragen vor, den streitgegenständlichen Kommentar habe es nie gegeben; die Zeugen S1. und Ze. hätten diesen auf der Facebook-Seite nie gesehen. Auch die Prozessbevollmächtigte Ma.-Pf. sowie die Zeugin R2. und der Zeuge B3. hätten bereits vor dem 04.09.2018 Einsicht in die Facebook-Seite genommen und diesen Kommentar nicht gesehen.

### **37**

Die Beklagten tragen vor, die Staatsanwaltschaft habe der von dem Geschäftsführer der Klägerin initiierten Strafanzeige keinen Fortgang gegeben, sondern die Klägerin auf den Privatklageweg verwiesen, den diese nicht beschritten habe (Bl. 381 d.A.).

### **38**

Die Beklagten sind der Ansicht, die Einführung unter anderem der Kündigung vom 28.08.2018 stelle eine Klageänderung dar. Sie erklärten, insoweit nicht zuzustimmen (Bl. 126, 352 d.A.).

### **39**

Die Beklagten bestreiten mit Nichtwissen, dass die Klägerin angeblich technisch nicht in der Lage wäre, einen derartigen Post abzusetzen und auch keinen Auftrag diesbezüglich erteilt hätte; warum sich hier die Darlegungs- und Beweislast umkehren solle, erschließe sich nicht (Bl. 232 d.A.).

### **40**

Die Beklagten sind der Ansicht, der von der Klägerin vorgelegte Screenshot könne nicht beweisen, dass der Kommentar vom Beklagten zu 1) abgefasst oder abgeschickt worden ist; es könne nicht ausgeschlossen werden, dass der streitgegenständliche Kommentar das Ergebnis eines gehackten Accounts des Beklagten zu 1) sein könnte (Bl. 144 d.A.). Der Screenshot treffe weder eine Aussage darüber, dass der Beklagte zu 1) Urheber des Eintrags ist, noch dass es der Beklagte zu 1) war, der diesen Eintrag abgesetzt hat (Bl. 230 d.A.).

### **41**

Die Beklagten sind der Ansicht, es könne dahinstehen, ob die Interpretation des streitgegenständlichen Kommentars durch die Klägerin eine Vertragsverletzung beinhaltet, die zum Ausspruch einer fristlosen Kündigung berechtigt, da der Beklagte zu 1) den Kommentar weder verfasst noch veröffentlicht habe (Bl. 381 d.A.). Der von der Klägerin in Anlage K20 vorgelegte Screenshot könne einen Anscheinsbeweis nicht begründen (Bl. 382 ff. d.A.).

### **42**

Das Gericht hat betreffend die Kündigungen vom 23.07.2018 und 31.07.2018 Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 04.01.2019 (Bl. 171-174 d.A.) durch Vernehmung der Zeugen S4., Hu. und Me. sowie der Zeugin L. Ha. und durch Vernehmung der Beklagten als Partei. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Protokolle vom 04.02.2019 (Bl. 193-208 d.A.) und vom 11.03.2019 (Bl. 240-243 d.A.) verwiesen. Die Referatsvorgängerin des Einzelrichters hat zu dieser Beweisaufnahme mit Beschluss vom 06.05.2019 (Bl. 277-280 d.A.) Stellung genommen; auf den Inhalt wird Bezug genommen.

### **43**

Das Gericht hat betreffend die Kündigung vom 28.08.2018 Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 27.01.2020 (Bl. 399- 402 d.A.) durch Vernehmung der Zeuginnen W3., Gö. und L. Ha., gemäß ergänzendem Beweisbeschluss vom 21.02.2020 (Bl. d.A.) durch Vernehmung des Zeugen S1. sowie durch Vernehmung der im Termin vom 15.06.2020 präsenten Zeugin M. Ha. und des Prozessbevollmächtigten der Klägerin, Herrn R1. R3. als Zeuge. Zudem hat das Gericht im Termin vom 15.06.2020 den Geschäftsführer

der Klägerin sowie den Beklagten zu 1 und die Beklagte zu 2 informatorisch angehört. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll vom 15.06.2020 (Bl. 418-439 d.A.) verwiesen.

#### **44**

Das Gericht hat insofern weiter Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 15.09.2020 (Bl. 527-530 d.A.) durch Vernehmung der Prozessbevollmächtigten der Beklagten, Frau R4. M4. als Zeugin, durch Vernehmung der Zeuginnen Z. und St. sowie durch Vernehmung des Zeugen B3. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll vom 23.11.2020 (Bl. 546-567 d.A.) verwiesen.

#### **45**

Die Klägerin hat zur Beweisaufnahme betreffend die Kündigung vom 28.08.2018 vor allem in den Schriftsätzen vom 30.06.2020 (Bl. 447-453 d.A.), 18.08.2020 (Bl. 487-507 d.A.) und 14.12.2020 (Bl. 579-587 d.A.) Stellung genommen. Die Beklagten haben zu dieser Beweisaufnahme insbesondere in den Schriftsätzen vom 27.07.2020 (Bl. 459-477 d.A.), 03.09.2020 (Bl. 511-524 d.A.) und 14.12.2020 (Bl. 569-578 d.A.) Stellung genommen.

#### **46**

Das Protokoll zum Termin vom 15.06.2020 wurde im Termin vom 23.11.2020 nach vorheriger Anhörung durch Beschluss (s. Bl. 547 d.A.) ergänzt bzw. berichtigt.

#### **47**

Zur Ergänzung des Tatbestands wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen und die Protokolle zur mündlichen Verhandlung vom 04.02.2019 (Bl. 193-208 d.A.), 11.03.2019 (Bl. 240-243 d.A.) mit Ergänzungsbeschluss vom 02.04.2019 (Bl. 265 d.A.), vom 18.11.2019 (Bl. 370-371 d.A.) sowie vom 15.06.2020 (Bl. 418-439 d.A.) und vom 23.11.2020 (Bl. 546-567 d.A.) Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

#### **48**

Die zulässige Klage ist begründet.

I.

#### **49**

Die Klage ist zulässig.

#### **50**

1. Das Landgericht München I ist gemäß §§ 23 Nr. 1, 71 Abs. 1 GVG sachlich und gemäß § 29a Abs. 1 ZPO örtlich zuständig.

#### **51**

2. Die nachträgliche Einführung der Kündigung vom 28.08.2018 stellt eine sachdienliche Klageänderung dar. Der Einwilligung der Beklagten bedarf es daher nicht, ihre Verweigerung ist unbeachtlich.

#### **52**

Bereits die Referatsvorgängerin des Einzelrichters hatte auf S. 1 (Bl. 171 d.A.) des Beschlusses vom 04.01.2019 darauf hingewiesen, dass jedenfalls zwei mit Schriftsatz vom 15.10.2018 ins Verfahren eingeführte Kündigungen zulässige Klageänderungen gemäß § 263 ZPO wegen Sachdienlichkeit darstellten. Die Kündigung vom 28.08.2018, die im Schriftsatz vom 15.10.2018 auf S. 10-11 (Bl. 97-98 d.A.) ebenfalls in den Prozess eingeführt wurde, ist im Beschluss vom 04.01.2019 nicht ausdrücklich genannt.

#### **53**

a. Es handelt sich insofern um eine Klageänderung. Keine Veränderung des Klagegrundes (= Lebenssachverhalt) und damit auch keine Klageänderung bedeutet es, wenn der Kläger bei gleich bleibendem Antrag auf derselben Tatsachengrundlage eine andere rechtliche Begründung gibt; dies ist etwa dann der Fall, wenn der Vermieter sein Räumungsbegehren auf eine zweite Kündigung stützt (MüKo-ZPO/Becker-Eberhard, 6. Aufl. 2020, § 263 ZPO Rn. 18). Die Kündigung vom 28.08.2018 betrifft allerdings einen gänzlich anderen Lebenssachverhalt als die vorherigen Kündigungen. Der in Rede stehende Post steht außerhalb des der ursprünglichen Kündigung zugrunde gelegten Lebenssachverhalts.

#### **54**

b. Die Sachdienlichkeit ist zu bejahen. Für die Bestimmung der Sachdienlichkeit kommt es auf die objektiv zu bewertenden Interessen beider Parteien sowie der Rechtspflege an; ihnen ist dann gedient, wenn die Zulassung der Klageänderung den sachlichen Streit zwischen den Parteien endgültig austräumt und einen neuen Prozess vermeidet. Insofern geht es im Ganzen um die Prozessökonomie (MüKo-ZPO/Becker-Eberhard, 6. Aufl. 2020, § 263 ZPO Rn. 32). Erforderlich ist ein sachlicher Zusammenhang zwischen altem und neuem Anspruch; denn der laufende Prozess muss für den neuen Anspruch verwertbar sein; dafür genügt eine Kostenersparnis, die Vertrautheit von Gericht und Partei mit dem Prozessstoff oder die Verwendung der Ergebnisse der bisherigen Prozessführung (aao Rn. 33).

#### **55**

Zu berücksichtigen ist im vorliegenden Fall, dass der für die Kündigung vom 28.08.2018 maßgebliche Lebenssachverhalt erst etwa vier Monate nach der Erhebung der ursprünglichen Klage entstanden ist. Außerdem erfolgte die Einführung der Kündigung vom 28.08.2018 mit von Anwalt zu Anwalt zugestelltem Schriftsatz vom 15.10.2018 und damit zeitlich vor der ersten mündlichen Verhandlung vom 22.10.2018. Die Klägerin begehrt Räumung und Herausgabe und stützt diesen Anspruch auf eine Vielzahl von Kündigungen. Die Beklagten halten die Kündigungen sämtlich für unberechtigt. Mit der Klärung der Wirksamkeit und Berechtigung der Kündigungserklärung vom 28.08.2018 wird dieser Streit über die Räumung und Herausgabe beendet. Einem zweiten Rechtsstreit der Parteien wird vorgebeugt.

II.

#### **56**

Die Voraussetzungen für die subjektive Klagehäufung liegen vor, §§ 59 ff. ZPO, § 260 ZPO analog.

III.

#### **57**

Die Klage ist begründet.

#### **58**

Die Klägerin hat gegen die Beklagten als Gesamtschuldner einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe des streitgegenständlichen, im Tenor näher bezeichneten Mietobjekts. Infolge der Kündigung vom 28.08.2018 wurde das Mietverhältnis zwischen den Parteien beendet.

#### **59**

Demnach schulden die Beklagten zu 1) und zu 2) nach § 546 Abs. 1 BGB und die Beklagte zu 3) nach § 546 Abs. 2 BGB der Klägerin die Rückgabe der im Tenor bezeichneten Räume, d.h. Räumung und Herausgabe. Der Anspruch ergibt sich zudem aus § 985 BGB, da die Klägerin Eigentümerin der betreffenden Einheit ist, die Beklagten die Einheit im Besitz haben und aufgrund der Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr zum Besitz berechtigt sind.

#### **60**

1. Das Kündigungsschreiben ist den Beklagten unstrittig zugegangen, § 130 Abs. 1 BGB. § 568 Abs. 1 BGB ist auf Mietverhältnisse über Gewerberäume nicht anzuwenden, wäre aber gewahrt.

#### **61**

2. Das Absetzen eines Kommentars „Entmieten durch Vergasen die 2.“ auf einer öffentlich einsehbaren Facebook-Gruppe durch einen Mieter stellt (auch) im Mietverhältnis über Gewerberäume einen wichtigen Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 S. 1, S. 2 BGB dar, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.

#### **62**

a. Bei der Subsumtion ist von folgendem rechtlichen Maßstab auszugehen:

#### **63**

Beleidigungen und Verleumdungen durch den Mieter stellen grundsätzlich einen wichtigen Grund für eine fristlose Kündigung seitens des Vermieters dar, wenn eine Abwägung gemäß § 543 Abs. 1 S. 2 BGB und die tatrichterliche Einschätzung ergibt, dass die Unzumutbarkeitsgrenze überschritten ist (BeckOK-MietR/K. Schach, 22. Ed. - Stand: 01.05.2020, § 543 BGB Rn. 9).

#### **64**

Bloße Unhöflichkeiten oder Handlungen, die dem anderen Teil missliebzig sind, ohne ehrverletzenden Charakter zu haben, genügen nicht. Der Verletzungsgehalt einer Beleidigung wird gemindert, wenn die Ehrverletzung etwa in bereits gegebenen Streitatmosphäre erfolgt oder wenn sie als eine momentane und vereinzelt gebliebene Unbeherrschtheit zu bewerten ist (Blank/Börstinghaus, MietR, 6. Aufl. 2020, § 543 BGB Rn. 29).

## 65

Nach der gefestigten Rechtsprechung des BVerfG gilt zudem folgender Maßstab, wobei davon ausgegangen wird, dass die ein Arbeitsverhältnis betreffenden Ausführungen der zitierten Entscheidung auch im Mietrecht entsprechend heranzuziehen sind: Stützt sich eine Kündigung wesentlich auf eine Äußerung, verlangt Art. 5 Abs. 1 S. 1 GG zunächst eine der Meinungsfreiheit gerecht werdende Ermittlung ihres Sinns; das Gericht hat sich dabei mit Deutungsangeboten der beschuldigten Vertragspartei auseinanderzusetzen (BVerfG, Beschluss vom 2.11.2020 - 1 BvR 2727/19, BeckRS 2020, 31783 Rz. 11). Sodann erfordert das Grundrecht der Meinungsfreiheit im Normalfall eine abwägende Gewichtung der Beeinträchtigungen, die der persönlichen Ehre auf der einen und der Meinungsfreiheit auf der anderen Seite drohen; die Meinungsfreiheit tritt nur ausnahmsweise bei herabsetzenden Äußerungen, die die Menschenwürde anderer antasten oder sich als Formalbeleidigung oder Schmähung darstellen, zurück, ohne dass es einer Einzelfallabwägung bedarf; an diese Ausnahmefälle sind aber jeweils strenge Kriterien anzulegen und ihr Vorliegen ist ausführlich zu begründen (BVerfG aao Rz. 12). Eine Schmähung oder Schmähkritik liegt nur vor, wenn nicht mehr die Auseinandersetzung in der Sache, sondern die Diffamierung der Person im Vordergrund steht; auch überzogene, völlig unverhältnismäßige oder sogar ausfällige Kritik ist noch keine Schmähung, denn gerade Kritik darf auch grundlos, pointiert, polemisch und überspitzt ausfallen; entscheidend ist, dass sie letztlich nur die Person gravierend verletzt (BVerfG aao Rz. 13). Ähnlich eng ist die Formalbeleidigung im verfassungsrechtlichen Sinn zu verstehen; sie liegt etwa in mit Vorbedacht und nicht nur in der Hitze einer Auseinandersetzung verwendeten, nach allgemeiner Auffassung besonders krassen, aus sich heraus herabwürdigenden Schimpfwörtern; entscheidend ist die kontextunabhängig gesellschaftlich absolut missbilligte und tabuisierte Begrifflichkeit. Wer Personen mit solchen Begriffen bezeichnet, bedient sich gerade ihrer Funktion, verächtlich zu machen, um einen Menschen unabhängig von sachlichen Anliegen herabzusetzen (BVerfG aao Rz. 14). Schließlich ist eine Gesamtabwägung vorzunehmen (BVerfG aao Rz. 19).

## 66

Bei schriftlichen Äußerungen im Internet sind nach der Rechtsprechung des BVerfG zusätzliche Umstände miteinzubeziehen: Demnach kann bei schriftlichen Äußerungen im Allgemeinen ein höheres Maß an Bedacht und Zurückhaltung erwartet werden; dies gilt - unter Berücksichtigung der konkreten Kommunikationsumstände - grundsätzlich auch für textliche Äußerungen in den „sozialen Netzwerken“ im Internet; abwägungsrelevant kann dabei auch sein, ob Äußernden aufgrund ihrer beruflichen Stellung, Bildung und Erfahrung zuzumuten ist, auch in besonderen Situationen - beispielsweise gerichtlichen und behördlichen Verfahren - die äußerungsrechtlichen Grenzen zu kennen und zu wahren. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls erheblich, ob und inwieweit für die betreffende Äußerung ein konkreter und nachvollziehbarer Anlass bestand oder ob sie aus nichtigen oder vorgeschobenen Gründen getätigt wurde (BVerfG, Beschluss vom 19.05.2020 - 1 BvR 2397/19, BeckRS 2020, 12819 Rz. 33). Hierbei ist auch der Gesichtspunkt des sogenannten „Kampfs um das Recht“ zu berücksichtigen; danach ist es im Kontext rechtlicher Auseinandersetzungen grundsätzlich erlaubt, auch besonders starke und eindringliche Ausdrücke zu benutzen, um Rechtspositionen und Anliegen zu unterstreichen (BVerfG aao Rz. 33). Ebenfalls bei der Abwägung in Rechnung zu stellen ist die konkrete Verbreitung und Wirkung einer Äußerung; maßgeblich hierfür sind Form und Begleitumstände der Kommunikation; erhält nur ein kleiner Kreis von Personen von einer ehrbeeinträchtigenden Äußerung Kenntnis oder handelt es sich um eine nicht schriftlich oder anderweitig perpetuierte Äußerung, ist die damit verbundene Beeinträchtigung der persönlichen Ehre geringfügiger und flüchtiger als im gegenteiligen Fall (BVerfG aao Rz. 34). Demgegenüber ist die beeinträchtigende Wirkung einer Äußerung beispielsweise gesteigert, wenn sie in wiederholender und anprangernder Weise, etwa unter Nutzung von Bildnissen der Betroffenen, oder besonders sichtbar in einem der allgemeinen Öffentlichkeit zugänglichen Medium getätigt wird; ein solches die ehrbeeinträchtigende Wirkung einer Äußerung verstärkendes Medium kann insbesondere das Internet sein, wobei auch hier nicht allgemein auf das Medium als solches, sondern auf die konkrete Breitenwirkung abzustellen ist (BVerfG aao Rz. 34).

**67**

b. Der Kommentar „Entmieten durch Vergasen die 2.“ überschreitet auch unter Berücksichtigung sämtlicher zu Gunsten der Beklagten in Betracht zu ziehender Umstände die Unzumutbarkeitsgrenze.

**68**

aa. Bei einer Auslegung des Kommentars „Entmieten durch Vergasen“ nach dem objektiven Verständnishorizont eines durchschnittlich verständigen und gebildeten Lesers sticht der Bezug zur NS-Herrschaft ohne Zweifel - jedenfalls spätestens auf den zweiten Blick heraus. Es handelt sich um eine allgemeinkundige Tatsache, dass das NS-Regime auch zur Verwirklichung von Bauvorhaben Juden aus ihren Wohnungen „entmietet“ (vgl. etwa Butterweck, Der Nürnberger Prozess - Eine Entmystifizierung, 2005, S. 132) und Juden „vergast“ hat.

**69**

bb. Der streitgegenständliche Kommentar ist als Werturteil betreffend die Handlungen der Klägerin zu verstehen, nicht als bloße Tatsachenbehauptung. Daher ist der Anwendungsbereich der Beleidigung nach § 185 StGB einschlägig.

**70**

Eine Beleidigung ist ein Angriff auf die Ehre eines anderen durch die Kundgabe eigener Missachtung oder Nichtachtung (BeckOK-StGB/Valerius, 48. Ed. - Stand: 01.11.2020, § 185 StGB Rn. 16).

**71**

Die Kundgabe liegt hier in der Veröffentlichung des Kommentars auf Facebook und richtet sich an die Mitglieder der Gruppe des Stammtischs. Die Beweiswürdigung (unter Ziffer 3.) ergab, dass mehrere Personen Kenntnis von dem streitgegenständlichen Kommentar erlangt haben. Die Klägerin bzw. die für sie handelnde Geschäftsführung ist als Betroffene hinreichend erkennbar (zu diesem Erfordernis siehe den Überblick bei: BeckOK-StGB/Valerius, Rn. 20). Die Handlung „Entmietung“ lässt sich ohne Weiteres der Klägerin als Vermieterin zuzuordnen; die Betroffenheit einer anderen Person ist nicht ersichtlich. Der Bezug zur Vermieterin ergibt sich aus dem Kontext, da sich der Kommentar auf einen Beitrag zum Anwesen der streitgegenständlichen Gewerberäume bezieht. Die Klägerin ist Eigentümerin des Anwesens und Vermieterin der Einheit. Betroffen ist insoweit maßgeblich der Geschäftsführer der Klägerin als Repräsentant und Unterzeichner der hier maßgeblichen Kündigung und weiterer Kündigungen.

**72**

Eine Missachtung bringt zum Ausdruck, wer dem Betroffenen Mängel unterstellt, die im Falle ihres Vorliegens seinen grds. uneingeschränkten Geltungswert und somit den daraus fließenden Achtungsanspruch minderten (BeckOK-StGB/Valerius, Rn. 21). Die Herstellung eines Zusammenhangs zwischen dem Verhalten der für die Vermieterpartei handelnden Personen und den Unrechtshandlungen des NS-Regimes mindert den Achtungsanspruch erheblich.

**73**

Soweit ein Leser insoweit eine Mehrdeutigkeit des streitgegenständlichen Kommentars annehmen würde, die zu einer anderen - nicht eine Beleidigung begründenden - Interpretation führen könnte (vgl. zu einer solchen Konstellation: BeckOK-StGB/Valerius, Rn. 31, 32), ergibt sich hieraus für den folgenden Maßstab nichts anderes, da jedenfalls ein weit überwiegender Teil des durchschnittlichen Empfängerkreises diesen Kommentar als ehrverletzend wahrnehmen wird.

**74**

cc. Da der Beklagte zu 1) seine Verantwortlichkeit für den streitgegenständlichen Kommentar abgestritten hat, konnten keine Feststellungen zu dem diesem beigemessenen Erklärungsinhalt getroffen werden. Solche subjektiven Erklärungsmotive können jedoch ohnehin den objektiven Erklärungsgehalt nicht beseitigen (vgl. BeckOK-StGB/Valerius, Rn. 25), weshalb es maßgeblich auf letzteren (in seinen denkbaren verschiedenen Facetten) anzukommen hat und lediglich im Zweifelsfall - aufgrund der durch das Grundgesetz gewährleisteten Meinungsfreiheit - in Betracht kommt, eine dem Verantwortlichen günstige Auslegungsalternative zu Grunde zu legen. Das subjektive Erklärungsmotiv ist dann allerdings jedenfalls in der Gesamtwürdigung nach § 543 Abs. 1 S. 2 BGB zu berücksichtigen.

**75**

Auf die Frage, ob der Urheber mit einem solchen Kommentar eine Verharmlosung des Holocausts bezweckt, kommt es hier nicht an. Nicht das Fehlen einer solchen Absicht schließt den wichtigen Grund

i.S.d. § 543 Abs. 1 S. 2 BGB aus, vielmehr begründet eine solche Absicht dessen Vorliegen erst recht. Eine solche Absicht ist dem Beklagten zu 1) allerdings nicht vorzuwerfen; sein Verweis auf das Schicksal von Verwandten im Rahmen seiner informatorischen Anhörung war glaubhaft.

#### **76**

dd. Im Rahmen der Gesamtwürdigung ist dem Beklagten zu 1) zugute zu halten, dass er sich mit einer Vielzahl von Kündigungen konfrontiert sah. Unterstellt man jedoch zu Gunsten des Beklagten die Unwirksamkeit der vorherigen von der Klägerin erklärten vier außerordentlichen Kündigungen vom 27.02.2020, 29.03.2020, 23.07.2020 und 31.07.2020, kann dieser Umstand die Wirkung des streitgegenständlichen Kommentars trotzdem nicht dahingehend abschwächen, dass er der Klägerin zugemutet werden könnte.

#### **77**

Auch die lange Dauer des Mietverhältnisses führt zu keinem anderen Ergebnis, wobei zu berücksichtigen ist, dass sich die konkreten Parteien im August 2018 erst rund ein Jahr als Vertragsparteien gegenüberstanden.

#### **78**

Der Kommentar wurde in einer öffentlich zugänglichen Gruppe auf Facebook eingestellt und hat damit eine nicht von vornherein beschränkte Reichweite. Soweit man den Leserkreis einerseits dahingehend eingrenzen möchte, dass üblicherweise nur die Mitglieder der Gruppe von dem Kommentar Kenntnis erlangen, so ist andererseits zu berücksichtigen, dass ein Beitrag zu einem Feuerwehreinsatz mit einem Kommentar wie dem hier streitgegenständlichen eine unkontrollierte Verbreitung im Internet erfahren kann.

#### **79**

Zudem ist bei der konkreten Gruppe zu berücksichtigen, dass die Mitglieder typischerweise eher zugunsten der Interessen und Standpunkte der Mieterseite eingestellt sind. Hierfür spricht die offizielle Bezeichnung der Gruppe als „M. Mieter\*innenstammtisch“. Die Gruppe verfolgt insoweit ein legitimes Ziel, nämlich unter anderem auf die steigenden Mietpreise aufmerksam zu machen und Abhilfe zu erreichen. Das Thema steigende Mietpreise steht auch im Fokus der Medien und der Politik. Dass ein Kommentar wie der streitgegenständliche eine zumindest im Mindestmaß faire Auseinandersetzung mit der Vermieterseite nicht begünstigt, sondern eher zu einer Aufstachelung zu Lasten der Vermieterseite, im konkreten Fall der Klägerin, bzw. zu einer Verfestigung der gegen die Klägerin gerichteten Stimmungslage führen wird, ist anzunehmen.

#### **80**

Es besteht mangels vorgetragener noch jeglicher sonst ersichtlicher Anhaltspunkte kein Anlass, über eine Verantwortlichkeit der Klägerin für den Vorfall am 01.08.2018 nachzudenken. Insoweit aber einen Zusammenhang zwischen einem Feuerwehreinsatz wegen einer möglichen (und später ausweislich des Berichts der Branddirektion auszuschließenden) Gefahrenlage und verbrecherischen Unrechtshandlungen des NS-Regimes herzustellen, überschreitet die Grenzen einer (aufgrund der zwischen den Parteien angespannten Stimmungslage) zulässigen zugespitzten Meinungsäußerung bzw. einer hinzunehmenden heftigen Kritik mittels Werturteils.

#### **81**

3. Der Einzelrichter kommt auf Grundlage des Ergebnisses der Beweisaufnahme zur Überzeugung, dass der Beklagte zu 1) den streitgegenständlichen Kommentar abgesetzt hat.

#### **82**

a. Hinsichtlich des Maßstabs für die richterliche Überzeugungsbildung gilt das Folgende:

#### **83**

Die nach § 286 Abs. 1 ZPO erforderliche richterliche Überzeugung muss nicht das Maß der im Strafprozess erforderlichen Überzeugung i.S.d. § 261 StPO erreichen, allerdings die Schwelle zum hinreichenden Tatverdacht deutlich überschreiten.

#### **84**

Zwar hat der Tatrichter nach § 286 ZPO ohne Bindung an Beweisregeln und nur seinem Gewissen unterworfen die Entscheidung zu treffen, ob er an sich mögliche Zweifel überwinden und sich von einem bestimmten Sachverhalt als wahr überzeugen kann; jedoch setzt das Gesetz eine von allen Zweifeln freie

Überzeugung nicht voraus; das Gericht darf keine unerfüllbaren Beweisanforderungen stellen und keine unumstößliche Gewissheit bei der Prüfung verlangen, ob eine Behauptung wahr und erwiesen ist; vielmehr darf und muss sich der Richter in tatsächlich zweifelhaften Fällen mit einem für das praktische Leben brauchbaren Grad von Gewissheit begnügen, der den Zweifeln Schweigen gebietet, ohne sie völlig auszuschließen (BGH, Urteil vom 19.07.2019 - V ZR 255/17, BeckRS 2019, 19211, Rz. 27).

#### **85**

Die Beklagten weisen insofern zutreffend darauf hin, dass der Beweiswert des von der Klägerin in Anlage K20 vorgelegten Screenshots als Augenscheinsobjekt im Sinne des § 371 Abs. 1 S. 1 ZPO der freien richterlichen Beweiswürdigung gemäß § 286 ZPO und damit einer umfassenden Würdigung aller vorgetragenen Tatsachen, der vorgelegten und erhobenen Beweise und des gesamten Prozessstoffes - unter Berücksichtigung des Fälschungsrisikos - unterliegt; die Beklagten weisen ebenso zutreffend darauf hin, dass das Gericht die dargestellten Möglichkeiten eines anderen Geschehensablaufs umfassend zu berücksichtigen hat (Bl. 387 d.A.). Auch der Verweis darauf, dass das Interesse der Klägerin am Bestand der Kündigung vom 28.08.2018 in die Beweiswürdigung einfließen muss (Bl. 391 d.A.), ist richtig.

#### **86**

b. Der Einzelrichter gelangte im Rahmen der Beweiswürdigung zur Überzeugung, dass der streitgegenständliche Kommentar am 25.08.2018 zu sehen war.

#### **87**

aa. Die Klägerin hat den Beweis geführt, dass der streitgegenständliche Kommentar am 25.08.2018 auf der Facebook-Seite der Gruppe „M. Mieter\*innenstammtisch“ zu sehen war.

#### **88**

(1) Bei der Würdigung der Aussage des Geschäftsführers der Klägerin ist zunächst zu berücksichtigen, dass er quasi kraft Amtes ein Interesse am Ausgang des Rechtsstreits hat. Allerdings wirkte er durchweg glaubwürdig. Besonders eindrücklich war insoweit der Moment, in dem ihm kurz die Stimme weggebrochen ist, als er schilderte, welche Umstände ihn sensibilisiert und dazu bewegt hatten, Einsicht in die Facebook-Seite des Münchener Mieterstammtisches zu nehmen. Dass es sich insoweit um eine die Bestärkung der Glaubwürdigkeit zum Ziel habende Schauspieleinlage gehandelt haben könnte, ist nach dem persönlichen Eindruck des Einzelrichters von diesem Augenblick und dem übrigen Verlauf der informatorischen Anhörung ausgeschlossen. Der Geschäftsführer hat glaubhaft geschildert, wie es zur Einsichtnahme auf der Facebook-Seite der Gruppe „M. Mieter\*innenstammtisch“ kam (Bl. 435 d.A.).

#### **89**

(2) Die Aussagen des Geschäftsführers der Klägerin sowie der Zeuginnen L. Ha. und M. Ha. sind vor dem Hintergrund der Familienzusammengehörigkeit zu würdigen. Es liegt nahe, dass das Geschehen in der Familie diskutiert worden ist. Allerdings können entsprechende die Erinnerung verfälschende Effekte dadurch ausgeschlossen werden, dass alle drei jeweils eigene plausible erlebnisbasierte Momente geschildert haben. Die Zeugin M. Ha. schilderte etwa den Aspekt, dass sie, nachdem sie ihr Klavierspiel beendet hatte und in das Zimmer ging, in dem ihre Eltern waren, erst auf ihr Drängen hin von ihren Eltern Auskunft bekam, worüber diese sich unterhielten und dadurch Kenntnis von dem Kommentar erlangte (Bl. 431 d.A.). Dass sie den Kommentar selbst gesehen hat, hat sie glaubhaft geschildert; Täuschungsanzeichen waren nicht ersichtlich. Nicht außer Acht gelassen werden können bei der Würdigung der Glaubhaftigkeit der Aussagen auch die etwaigen Konsequenzen, die die unwahren Aussagen bei einer Absprache hätten. Der Familie wären dann verschiedene Straftaten (§§ 153, 159, 164, 263, 269 StGB; §§ 25, 27 StGB) vorzuwerfen, deren Summe eine erhebliche kriminelle Energie voraussetzen würde; dies kann in jeder Hinsicht ausgeschlossen werden.

#### **90**

(3) Bei der Aussage der Zeugin M. Ha. ist zu berücksichtigen, dass sie sich während der Vernehmung des Zeugen S1. im Sitzungssaal befand (vgl. Bl. 431, 547 d.A.). Dies begründet einen Verstoß gegen die Ordnungsvorschrift des § 394 Abs. 1 ZPO, wobei zu berücksichtigen ist, dass ihre Vernehmung als Zeugin erst nach Abschluss der Vernehmung des Zeugen S1. beantragt worden ist (Bl. 431 d.A.). Der Verstoß gegen § 394 Abs. 1 ZPO erschüttert die Glaubhaftigkeit der Aussage der Zeugin M. Ha. ebensowenig wie ihre Glaubwürdigkeit. Ihre Aussage war erlebnisbasiert und nachvollziehbar. Es ergaben sich keine Widersprüche zu den Aussagen ihrer Eltern. Zudem betrafen die Vernehmung des Zeugen S1. und der

Zeugin M. Ha. voneinander - zwar nicht nach dem maßgeblichen Bezugspunkt, aber doch nach Ort und Zeit - abgrenzbare Beweisthemen, nämlich die jeweils eigenen Wahrnehmungen.

#### 91

(4) Die Zeuginnen W3. und Gö. schilderten jeweils erlebnisbasiert (insb. Bl. 420 d.A. und Bl. 422-423 d.A.) und auch sachlich ihre Wahrnehmungen und wie sie Kenntnis von dem streitgegenständlichen Kommentar erlangt haben. Zweifel an ihrer Glaubwürdigkeit ergaben sich nicht. Die Zeugin G1. war letztlich wirtschaftlich unbeteiligt, da sie sich gegen eine Anmietung einer Wohnung in dem Anwesen der streitgegenständlichen Mieträume entschieden hat. Die Zeugin W3. hat glaubhaft geschildert, dass zwischen ihr und der Klageseite keine Zusammenarbeit mehr besteht (Bl. 420 d.A.). Angesichts dieser Umstände ruft die E-Mail der Zeugin L. Ha. vom 29.01.2020, 18:03 Uhr, keine Bedenken hervor. Die E-Mail zeigt, dass die Zeugin L. Ha. mit den Zeuginnen W3. und Gö. in Kontakt stand. Dass insoweit Absprachen betreffend den Aussageinhalt erfolgt wären, ist angesichts der validen Aussagen dieser drei Zeuginnen nicht ersichtlich.

#### 92

(5) Dass die Eheleute Ha. die Zeugin G1. über den streitgegenständlichen Kommentar informiert haben, war nachvollziehbar und glaubhaft. Insoweit wird auf die einschlägigen Aussagen hinsichtlich des familiären und des künstlerischen Hintergrunds Bezug genommen (Bl. 422, 427, 435 d.A.).

#### 93

(6) Der Einzelrichter vermag dem Einwand der Beklagten nicht zu folgen, dass die Einlassungen des Geschäftsführers der Klägerin im Rahmen seiner Vernehmung bei der Polizei, er sei durch zwei Vorfälle sensibilisiert gewesen und habe deshalb die Facebook-Seite des Münchener Mieterstammtischs aufgerufen, „diametral zu den Einlassungen des Geschäftsführers im hiesigen Verfahren“ (Bl. 390 d.A.) stehen sollen. Der Geschäftsführer der Klägerin hat an keiner Stelle ausgesagt, er sei von einer Mietinteressentin auf den Kommentar aufmerksam gemacht worden; dieser Vortrag der Beklagten (Bl. 390 d.A.) ist nicht nachvollziehbar. Der Geschäftsführer der Klägerin hat in seiner informatorischen Anhörung gerade ausgeführt, dass er nach der Rückkehr aus dem Urlaub im August 2018 am 25.08.2018 Zeitung gelesen hat und im Rahmen der Lektüre auf den M. Mieterstammtisch aufmerksam geworden ist, was ihn zum Aufrufen der Facebook-Seite veranlasst hat. Dieser Vortrag ist erlebnisnah und glaubhaft; insbesondere besteht auch kein Widerspruch zum protokollierten Inhalt seiner Zeugenaussage bei der Polizei. Er hat entgegen dem Vortrag der Beklagten (Bl. 471 d.A.) auch nicht ausgesagt, dass er in der SZ-Ausgabe vom 25.08.2018 einen Artikel gelesen hat, in dem Bezug auf den Mieterstammtisch genommen wurde, sondern, dass er am 25.08.2018 Zeitung gelesen hat. Die entsprechenden Zeitungsberichte hat die Klägerin vorgelegt (Anlagen K88, K89).

#### 94

(7) Dass die Klägerin sich nicht an den Administrator der Facebook-Gruppe gewandt hat oder sonstige Schritte eingeleitet hat, um den Kommentar entfernen zu lassen, genügt letztlich nicht, um die Glaubhaftigkeit der Aussagen des Geschäftsführers der Klägerin und der von der Klägerin benannten Zeugen zu erschüttern. Die Ausführungen der Beklagtenpartei, dies lasse nur den Schluss zu, dass die Klägerin entweder genau gewusst habe, dass sich der Kommentar nur auf dem Screenshot und nicht im Netz befindet, oder dass der Kommentar von einem Dritten ins Netz gestellt worden sei, was der Interessenlage der Klägerin zugute gekommen wäre (Bl. 389 d.A.), überzeugen nicht. Zum einen ist es nachvollziehbar, dass zunächst Beweise gesichert werden sollen, wie etwa durch den Scan geschehen. Zum anderen hat der Geschäftsführer der Klägerin diesen Vorfall zur Anzeige gebracht, weshalb nicht logisch erscheint, den angezeigten Kommentar dann unverzüglich löschen zu wollen. Schließlich hätte sich nach dem Vorbringen der Beklagten bereits weniger als 10 Tage (31.08.2020 bzw. 03.09.2020) nach Kenntniserlangung des Geschäftsführers der Klägerin sowie der Zeuginnen L. Ha. und M. Ha. (25.08.2020) eine Aufforderung zur Löschung bereits erübrigt gehabt, weil der Kommentar zu diesem Zeitpunkt nicht mehr sichtbar gewesen sein soll; insoweit wäre der Klägerin wenigstens eine Bedenkzeit zuzuerkennen gewesen. Diese Bedenkzeit hat die Klägerin allerdings bereits nicht ansatzweise ausgeschöpft, weil der Geschäftsführer der Klägerin ausweislich des Vernehmungsprotokolls bereits zwei Tage nach dem 25.08.2020 (einem Samstag), nämlich am 27.08.2020 (d.h. am nächsten Werktag), Anzeige erstattet und Strafantrag gestellt hat (Anlage B31).

#### 95

(8) Dass der Beklagte zu 1) die Prozessbevollmächtigte der Beklagten sofort über den Feuerwehreinsatz am 01.08.2018 informiert hat und sie mit der Abklärung der Angelegenheit und der Gefahrenlage beauftragt hatte (Bl. 391 d.A.), kann als wahr unterstellt werden, lässt aber keinen Rückschluss darauf zu, dass der Beklagte zu 1) den Kommentar auf Facebook nicht abgegeben hätte. Es ist kein Widerspruch, am 01.08.2018 (Bl. 146 d.A.) die sachliche Abklärung des Vorfalls zu veranlassen (Bl. 391 d.A.) und dann einen Beitrag der B vom 02.08.2018 zu kommentieren. Dieser Kommentar bedurfte keiner vorherigen abschließenden Meinungsbildung zur Gefahrenlage.

#### 96

(10) Die Aussage der Zeugin W3. als eine nicht glaubhafte Gefälligkeitsaussage zu würdigen, ist - entgegen der Ansicht der Beklagten (Bl. 461 d.A.) - nicht veranlasst. Die Zeugin W3. hat im Übrigen nicht ausgesagt, dass sie den Aufhänger für ein Auffinden des streitgegenständlichen Kommentars in der SZ vom Wochenende 11./12.08.2018 bzw. vom Feiertag 15.08.2018 gefunden hat, sondern dass sie regelmäßig Zeitung liest (Bl. 419 d.A.) und am 11./12.08.2018 oder 15.08.2018 auf den Kommentar auf Facebook gesehen hat (Bl. 421 d.A.). Eine mangelnde Glaubhaftigkeit besteht insoweit nicht, zumal sie nachvollziehbar ergänzt hat, dass sie an Werktagen arbeitet (Bl. 421 d.A.). Es mag angemessen sein, bei Erlangung der Kenntnis von einem solchen Post die Betroffenen - hier also die Klägerin bzw. die Familie Ha. - zu informieren. Dass die Zeugin W3. dies unterlassen hat, spricht - entgegen der Ansicht der Beklagten (Bl. 461 d.A.) - nicht gegen die Glaubhaftigkeit, da Familie Ha. am 25.08.2018 etwa nach der glaubhaften Aussage des Geschäftsführers der Klägerin aus dem Urlaub kam, sodass insoweit eine Störung des Urlaubs eingetreten wäre, was eine Abwägung mit beiden Ergebnisalternativen (Störung des Urlaubs oder Warten auf Rückkehr aus dem Urlaub) als nachvollziehbar erscheinen lässt.

#### 97

(9) Dass der Beklagte zu 1) mit diesem Kommentar - wie es im Beklagtenschriftsatz formuliert ist - „Auf dem Präsentierteller Angriffsfläche geboten“ hat, welche „die Klägerin umgehend für eine weitere Kündigung - wie geschehen - einsetzen würde“ (Bl. 397 d.A.), steht der richterlichen Überzeugung von der Urheberschaft nicht entgegen. Die Annahme einer Beleidigung ist nicht deshalb ausgeschlossen, weil der Urheber der Beleidigung damit gegenüber dem Betroffenen Angriffsfläche bietet.

#### 98

(11) Dass die Zeuginnen G1. und M. Ha. - wie die Beklagten meinen: lediglich (Bl. 460 d.A.) - den Namen des Beklagten zu 1) zusammen mit einem Profifoto gesehen und den streitgegenständlichen Kommentar hinter dem Namen gelesen haben, stützt entgegen der Ansicht der Beklagten die Bildung einer Überzeugung davon, dass der Kommentar „Entmieten durch Vergasen die 2.“ vom Beklagten zu 1) stammt. Die Beklagten haben nicht schlüssig behauptet und erst recht nicht Beweis dafür angeboten, dass der Facebook-Account des Beklagten zu 1) gehackt oder dupliziert worden wäre, dass jemand den Kommentar fingiert hätte oder dass der von der Klägerin vorgelegte Scan gefälscht sei bzw. auf einer Manipulation beruhe. Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, dass insoweit jemand tätig geworden wäre. Auch der Beklagte zu 1) konnte insoweit niemanden Dritten nennen (Bl. 436 d.A.). Eine Manipulation durch die Klägerin bzw. jemanden aus ihrem Lager ist aufgrund der obigen Beweiswürdigung zu den Aussagen des Geschäftsführers der Klägerin, der Zeuginnen L. Ha. und M. Ha. sowie der Zeuginnen G1. und Wa. ausgeschlossen. Demnach bestehen keine vernünftigen Zweifel an der Urheberschaft des Beklagten zu 1), denn für eine Verursachung durch einen unbekanntem Dritten bestehen keinerlei Anhaltspunkte; die lediglich hypothetischen Erwägungen der Beklagten begründen keine vernünftigen Zweifel.

#### 99

(12) Soweit die Beklagten ausführen, es handele sich bei dem Umstand, dass die Klägerin sich nach dem Vorfall im Mai 2017 bereits zum zweiten Mal dem Vorwurf einer Gefährdung von Mietern durch den fehlerhaften Umgang mit einem Kamin aussetzen musste, nicht um Exklusivwissen des Beklagten zu 1) (Bl. 388 d.A.), sind zwei Punkte anzumerken. Erstens lässt dieser Umstand es ohne Weiteres als plausibel erscheinen, dass der Zusatz „die 2.“ in dem streitgegenständlichen Kommentar sich auf den Vorfall im Mai 2017 bezogen hat. Zweitens handelt es sich zwar nicht um Exklusivwissen des Beklagten zu 1), sondern auch um Wissen der Klägerin und ihres Lagers insgesamt; allerdings wurde in der Beweiswürdigung bereits ausgeschlossen, dass die Klägerin, jemand aus dem Lager der Klägerin oder ein unbekannter Dritter für den streitgegenständlichen Kommentar verantwortlich ist; eines Exklusivwissens bedarf es daher nicht.

bb. Die Beklagte hat den Gegenbeweis für die Behauptung der Tatsache, dass der streitgegenständliche Post am 25.08.2018 nicht zu sehen gewesen sei, nicht geführt.

#### 101

(1) Hinsichtlich der Aussage der Zeugin Z. ist zunächst ihre Bemerkung richtig, dass der Holocaust mit nichts in Relation gestellt werden darf und sich dies moralisch verbietet. Daraus ergibt sich aber nicht unmittelbar die Glaubhaftigkeit ihrer Aussage, dass sie den streitgegenständlichen Kommentar, wenn sie diesen gesehen hätte, niemals geduldet hätte. Insoweit ist der Einschätzung der Beklagten, es sei kein Grund ersichtlich, warum die Zeugin Z. ein eigenes Interesse am Ausgang des Verfahrens gehabt haben soll (Bl. 570 d.A.), zu widersprechen. Das Interesse besteht insofern, dass wenn der streitgegenständliche Kommentar tatsächlich dort zu sehen war, als sie ihre eigenen Kommentare dort veröffentlicht hat, sie gerade nicht dagegen protestiert hat und ihr dieser Eindruck - angesichts ihres vehementen Verweises auf den Holocaust - offensichtlich unerwünscht war; gleiches gilt für den Zeugen S1., der als Administrator insoweit schon formal die entsprechende Funktion innehat.

#### 102

Des Weiteren war bei der Zeugin Z. festzustellen, dass sie sich an die Ursache für ihren Kommentar „hatten wir in der G2. straße“ nicht mehr erinnern konnte. Gerade dieser Umstand war jedoch entscheidend für die Beweiswürdigung, ob der streitgegenständliche Kommentar des Beklagten zu 1) tatsächlich zu sehen war. Denn der Kommentar „hatten wir in der G2. straße“ verknüpft gerade nach dem Kontext den Kommentar „Entmieten durch Vergasen die 2.“ und den SZ-Artikel mit der Überschrift „Tödliche Entmietung“. Es erscheint nicht plausibel, dass bereits der Post der B zu dem Feuerwehreinsatz Anlass dazu gab, den SZ-Artikel „Tödliche Entmietung“ in den Kommentarspalten einzustellen, da der Post der B keinerlei Hinweise auf eine Gesundheitsgefährdung geschweige denn eine Tötung eines Mieters enthielt. Ebenso erscheint es nicht plausibel, mit dem Kommentar „hatten wir in der G2. straße“ auf den Kommentar „nix“ von B zu reagieren, was sich aus der eingerückten Stellung ergibt. Zu diesem Aspekt konnte die Zeugin Z. mangels Erinnerung nichts erläutern.

#### 103

Auch der Zeuge S1. konnte sich insoweit nicht konkret erinnern, sondern verwies lediglich darauf, dass ihm ein solcher Kommentar als Administrator aufgefallen wäre (Bl. 428 d.A.) und er mit dem Urheber eines solchen Kommentars in Kontakt getreten wäre (Bl. 429 d.A.).

#### 104

Die Aussagen der Zeugin Z. und des Zeugen S1. genügen nicht für die richterliche Überzeugungsbildung, dass der Post tatsächlich nicht vorhanden war. Sie erlangen nicht das Gewicht der übereinstimmenden Aussagen der Zeuginnen G1., Wa., L. Ha. und M. Ha., die zudem durch einen Scan unterstützt werden.

#### 105

(2) Bei der informatorischen Anhörung des Beklagten zu 1) ist zu berücksichtigen, dass er ein Motiv hatte, um einen solchen Kommentar abzugeben. Er war zum maßgeblichen Zeitpunkt mit einigen Kündigungen konfrontiert, die er sämtlich für unberechtigt hielt. Der Beklagte zu 1) hat angezweifelt, dass man sich ohne Facebook-Zugang einen Einblick auf der Mieterstammtischseite verschaffen kann (Bl. 421 d.A.), obwohl sich letztlich eindeutig das Gegenteil ergeben hat. Darüber hinaus hat der Beklagte zu 1) ausgesagt, dass er auf der Seite keine Kommentare von anderen „geliket“ hätte (Bl. 436 d.A.), was die Klägerin mit den Anlagen K80, K81, K82 und K84 widerlegt hat.

#### 106

(3) Bei der informatorischen Anhörung der Beklagten zu 2) ergaben sich weitere Auffälligkeiten. Anders als der Beklagte zu 1), der sehr eloquent und selbstsicher auftrat, nahm die Beklagte zu 2) eher eine Abwehrhaltung ein. Sie hielt Füße und Arme häufig verschränkt und machte den Eindruck, als fühle sie sich in die Ecke gedrängt. Es gab auch keine Anzeichen für eine Erschöpfung oder Müdigkeit, zumal insoweit keinerlei Bitte um Unterbrechung der Verhandlung bzw. Einlegung einer Pause erfolgt ist. Der Verweis der Beklagten auf das und schlechte Gehör der Beklagten zu 2) überzeugt den Einzelrichter trotz der zum Zeitpunkt der Vernehmung verstrichenen Zeit (ca. fünf Stunden gemäß Sitzungsbeginn 11:55 Uhr, Bl. 419 d.A., und Sitzungsende: 17:14 Uhr, Bl. 438 d.A.) nicht. Das Attest vom 06.07.2020 (Anlage B78) wurde erst nach der informatorischen Anhörung vom 15.06.2020 angefertigt und belegt auch nur eine leichte Innenohr-Schwerhörigkeit, die in Stresssituationen zu einer leichten Schwerhörigkeit führt. Während der informatorischen Anhörung gab es hierfür keine Anzeichen, etwaige Gehörschwierigkeiten wurde auch nicht

erwähnt. Allerdings gab es einen äußerst markanten Moment, als die Beklagte zu 2) auf Nachfrage des Einzelrichters, welchen Post sie gesehen habe, erklärte: „Den mit dem Gas.“, und auf weitere Nachfrage, welchen Post sie da genau meint, erklärte: „Den Post mit dem Gas, den habe ich nicht gesehen, das kam jetzt durcheinander.“ (Bl. 437 d.A.). Es ist unzweifelhaft, dass sich diese Situation nicht wiederholen lässt, sodass ihre Authentizität nur durch die tatsächlich Anwesenden unmittelbar beurteilt werden kann. Für den Einzelrichter ergab dies eine die Glaubhaftigkeit der Aussage der Beklagten zu 2) erschütternde Auffälligkeit im Aussageverhalten, die nun durch Verweis auf Alter und Gehör nachträglich relativiert werden soll.

#### 107

c. Der Einzelrichter gelangte im Rahmen der Beweiswürdigung zur Überzeugung, dass der streitgegenständliche Kommentar auch noch am 04.09.2018 zu sehen war.

#### 108

aa. Die Klägerin hat den Beweis für die Tatsache geführt, dass der streitgegenständliche Kommentar am 04.09.2018 noch sichtbar war.

#### 109

(1) Die Zeugin L. Ha., die Zeugin S3. und der Zeuge R3. wirkten insoweit allesamt uneingeschränkt glaubwürdig. Sie waren sachlich und zeigten keinen Belastungseifer zu Lasten des Beklagten zu 1), sondern beschränkten sich auf die Schilderung ihrer eigenen Wahrnehmung.

#### 110

(2) Bei der Vernehmung der Zeugin L. Ha. war die Frage des Beklagten zu 1) auffällig, warum die Zeugin vom „Post bestürzt gewesen“ sei „und nicht im Gegenteil vielleicht die Korken (...) habe knallen lassen“ (Bl. 427 d.A.). Diese Frage ließ die Wirkung des streitgegenständlichen Kommentars ersichtlich außer Acht.

#### 111

(3) Soweit die Beklagten einen erheblichen Widerspruch daraus abzuleiten versuchen, dass die Zeugin L. Ha. auf den Namen des Beklagten zu 1) „draufgegangen“ sein will und der Prozessbevollmächtigte Ri. seinerseits auf den Namen „geklickt“ haben will (Bl. 466 d. A.), folgt der Einzelrichter dem nicht. Dies stellt keinen Widerspruch im Kerngeschehen vom 04.09.2018 dar.

#### 112

bb. Die Beklagte hat den Gegenbeweis für die Tatsache, dass am 04.09.2018 der streitgegenständlichen Kommentar nicht mehr sichtbar gewesen sein kann, weil drei Zeugen diesen schon zu einem früheren Zeitpunkt nicht mehr gesehen hätten, nicht geführt.

#### 113

(1) Das Beweisangebot der - im Termin am 23.11.2020 Quarantänebedingt verhinderten (Bl. 544 d.A.) - Schwester des Beklagten zu 1), der Zeugin R2., erwies sich nach der Vernehmung des Zeugen B3. als untauglich; ihrer Vernehmung in einem weiteren Termin bedurfte es daher nicht mehr. Sie war zum Beweis für die Tatsache als Zeugin benannt, dass sie am 30.08.2018 und 31.08.2018 die Seite angesehen habe (Bl. 462 d.A.) und den streitgegenständlichen Verlauf mit dem Zeugen B3. gelesen habe (Bl. 463 d.A.). Nicht vorgetragen wurde allerdings, dass die Zeugin auch einzelne Kommentare angeklickt hätte, um darunter befindliche eingerückte Kommentare sichtbar zu machen. Sowohl die Prozessbevollmächtigte der Beklagten, die Zeugin M4. (Bl. 550 d.A.), als auch der Zeuge B3. (Bl. 554 d.A.) haben ausgesagt, dass sie insoweit nichts angeklickt haben; der Zeuge B3. hat überdies ausgesagt, dass auch die Zeugin R2. nichts angeklickt hat (Bl. 555 d.A.). Dementsprechend war es für die Zeuginnen und den Zeugen von vornherein nicht möglich, den streitgegenständlichen Kommentar zu sehen.

#### 114

Unter-Kommentare zu Kommentaren werden auf Facebook eingerückt dargestellt und bedürfen zur Ansicht des Klickens auf einen Button, der je nach Darstellung - etwa auf der Facebook-App, der Handy-Internetoberfläche oder der Notebook-Internetoberfläche - die Bezeichnung „Weitere Kommentare“ „vorherige Antwort ansehen“, „vorherige Antworten ansehen“ oder allgemein „Antworten“ hat; erst recht bedarf es eines Anklickens des Buttons „Kommentare“, um die Kommentare unter einem Beitrag lesen zu können. Diese Umstände sind allgemeinkundige Tatsachen und gerichtsbekannt. Nach der Aussage des Zeugen B3. haben er und die Zeugin R2. nur „gewischt“ und nichts angeklickt.

#### 115

(2) Auch ist zu berücksichtigen, dass weder die Beklagten noch ihre Prozessbevollmächtigte einen Screenshot angefertigt haben, obwohl damit gegebenenfalls zu beweisen gewesen wäre, dass der Kommentar sich tatsächlich nicht auf Facebook befand.

#### 116

d. Bei der Beweiswürdigung sind auch folgende Aspekte zu berücksichtigen.

#### 117

(1) Die Parteien wurden mit Verfügung vom 18.11.2019 (Bl. 372 d.A.) darauf hingewiesen, dass im Termin am 02.03.2020 der im Kündigungsschreiben vom 28.08.2018 genannte Kündigungsgrund abschließend behandelt werden sollte. Gleichzeitig erhielten die Parteien Gelegenheit bis zum 16.12.2019, „ihren Sachvortrag diesbezüglich zu ergänzen und - soweit beabsichtigt - weiteren Beweis (z.B. Zeugen, Parteieinvernahme/informatorische Anhörung“) anzubieten. Die Beklagten haben das Beweisthema 30.08.2018/31.08.2018 erst aufgrund des Ergebnisses der Beweisaufnahme vom 15.06.2020 (Bl. 418-439 d.A.) aufgebracht. Das Beweisangebot der Zeugin Z. war zwar nachvollziehbar durch den Hinweis des Gerichts zum Kontext des von dieser eingestellten SZ-Artikels veranlasst. Dies gilt jedoch nicht für die nachträglichen Beweisangebote der Zeuginnen M4. und Ro. sowie des Zeugen B3. Zwar führten diese nicht zu einer Verzögerung des Rechtsstreits, allerdings bestand schon zu einem deutlich früheren Zeitpunkt Anlass, um diese Beweisangebote zu benennen.

#### 118

(2) Hinsichtlich der von der Beklagtenseite vorgetragenen Tatsache, dass Kommentare auf Facebook manipuliert werden können und nach einer einmal erfolgten Anmeldung eines Accounts Name und Profilbild nach Belieben nachträglich gewechselt werden können, war kein Beweis durch Einholung eines Sachverständigengutachtens zu erheben; hierbei handelt es sich um eine allgemeinkundige und gerichtsbekannte Tatsache. Dass der von der Klägerin vorgelegte Screenshot tatsächlich auf einer Manipulation beruht, hat die Beklagtenseite demgegenüber weder schlüssig behauptet, noch unter Beweis gestellt, sondern insoweit lediglich hypothetische Ausführungen angestellt.

#### 119

(3) Der von den Beklagten benannte Zeuge F. war zu seinen Wahrnehmungen, die er am 29.12.2019 auf der Facebook-Seite des Münchener Mieterstammtisches erzielt haben soll (Bl. 383 d.A.), nicht zu vernehmen. Dass der streitgegenständliche Kommentar zu diesem Zeitpunkt noch zu sehen gewesen wäre, wurde von keiner Partei behauptet. Der an diesem Tag vom Zeugen F. angefertigte Screenshot, der im Schriftsatz vom 30.12.2019 auf den 29.12.2018 datiert wird (Bl. 385 d.A.), begründete ebenfalls keinen Anlass zu seiner Vernehmung als Zeuge. Es bedurfte auch keiner Vernehmung dazu, dass es dem Zeugen F. möglich war, mittels Bearbeitung einen Screenshot (Anlage B70) herzustellen, in dem ein Kommentar des Beklagten zu 1) mit dessen Profilbild zu sehen ist (Bl. 385 ff. d.A.).

#### 120

(4) Soweit die Beklagten den Vortrag der Klägerin (mit Nichtwissen) bestritten haben, diese sei technisch nicht in der Lage, den streitgegenständlichen Kommentar abzusetzen, und von Klägerseite auch kein Auftrag diesbezüglich erteilt worden sei, ist anzumerken, dass die Klägerin hierfür weder eine Darlegungs- noch eine Beweislast trifft. Vielmehr wäre es Sache der Beklagten hierzu vorzutragen und entsprechenden Beweis anzubieten, denn die Darlegung und Beweisführung der Klägerin hatte sich auf die Urheberchaft des Beklagten zu 1) zu richten, nicht auf die Nichturheberschaft der Klägerin. Die Vernehmungen der Zeuginnen L. Ha. und M. Ha. und die informatorische Anhörung des Geschäftsführers der Klägerin ergaben im Übrigen glaubhaft, dass die Klägerseite mit dem streitgegenständlichen Kommentar nichts zu tun hatte.

#### 121

(5) Entgegen der Ansicht der Beklagten (Bl. 462 d.A.) sind die Aussagen der Zeugin L. Ha. und des Prozessbevollmächtigten Ri. nicht als nachträglich abgesprochene und frei erfundene Aussagen zu qualifizieren. Der Einzelrichter konnte sich während der Vernehmungen einen sehr genauen persönlichen Eindruck von den Zeugen, die das Vorhandensein des Kommentars bestätigt haben, machen. Insoweit ergaben sich keine Auffälligkeiten, die gegen die Glaubwürdigkeit sprechen könnten. Dass die Zeugin L. Ha. die Ehefrau des Geschäftsführers der Klägerin ist und der Prozessbevollmächtigte Ri. als Rechtsanwalt ebenfalls im Lager der Klägerin steht, ist zu berücksichtigen. Die Aussagen stimmen gemäß den obigen Ausführungen im Kerngeschehen allerdings überein, weshalb ihre Glaubhaftigkeit hierunter nicht leidet.

**122**

(6) Es hätte für die Beklagten nicht fern gelegen, den im Ermittlungsverfahren beauftragten Rechtsanwalt Dr. W2. als Zeugen zu benennen oder zumindest schriftsätzlich oder mündlich dessen Wahrnehmungen wiederzugeben. Dies ist allerdings ohne jeden Kommentar unterblieben.

**123**

(7) Auch der Verweis der Beklagten darauf, dass sich unter dem streitgegenständlichen Kommentar der Vermerk „bearbeitet“ findet (Bl. 473 d.A.), schließt die richterliche Überzeugung nicht aus. Es ist in der Tat eine allgemeinkundige Tatsache, dass der Vermerk „bearbeitet“ für eine nachträgliche Änderung spricht; demgegenüber geht daraus aber nicht hervor, in welchem Umfang der Kommentar bearbeitet worden ist. Es besteht außerdem kein Anlass für die Annahme, dass ein Dritter diesen Kommentar (mit einem etwaige abweichenden ursprünglichen bzw. dem nun in Anlage K20 ersichtlichen Inhalt) abgesetzt hat. Dementsprechend kommt als Urheber der Bearbeitung des etwaigen ursprünglichen Kommentars ebenfalls nur der Beklagte zu 1) in Betracht. Ein Hacken oder Duplizieren des Facebook-Profiles des Beklagten zu 1) ist weder schlüssig vorgetragen oder unter Beweis gestellt noch sonst ersichtlich.

**124**

(8) Soweit im Schriftsatz vom 27.07.2020 ausgeführt worden ist, der Einzelrichter habe durch Randbemerkungen zu Lasten des Beklagten zu 1) in der mündlichen Verhandlung vom 15.06.2020 die Grenze zur Befangenheit nur knapp unterschritten (Bl. 475 f. d.A.), ist festzuhalten, dass im Schriftsatz der Beklagten vom 30.12.2018 ausgeführt wurde, dass der Beklagte zu 1) festgestellt habe, dass ihn das Verhalten des Zeugen H. (betrifft Beweisaufnahme zur Kündigung vom 23.07.2018) an Blockwartmethoden erinnere (Bl. 143 d.A.) und der Beklagte zu 1) in der mündlichen Verhandlung vom 04.02.2019 im Rahmen seiner informatorischen Anhörung seine Aussage „Meinen Sie so blockwartmäßig?“ wörtlich wiedergegeben hat (Bl. 205 d.A.). Eine abweichende Beweiswürdigung war damit nicht verbunden.

IV.

**125**

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 91 Abs. 1 S. 1, 100 Abs. 1, Abs. 4 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit resultiert aus § 709 S. 1 ZPO. Der Streitwert wurde nach § 3 ZPO i.V.m. § 41 GKG festgesetzt.

V.

**126**

Dem Vollstreckungsschutzantrag der Beklagten war nicht zu entsprechen. Die Klägerin hat mit Schriftsatz vom 29.04.2019 in Reaktion auf den Schriftsatz der Beklagten vom 11.03.2019 (Bl. 238-239 d.A.) beanstandet, dass sich die Beklagten zu 1) und zu 2) - so wörtlich - „darüber ausschweigen, ob sie sonstiges Vermögen oder Einkünfte haben“ (Bl. 275 d.A.). Die Beklagten haben insoweit trotzdem keine substantiierten Ausführungen gemacht. Die Voraussetzungen des § 712 Abs. 1 S. 1 ZPO liegen deshalb nicht vor. Im Übrigen besteht angesichts des konkreten hier in Rede stehenden wichtigen Grundes i.S.d. § 543 Abs. 1 S. 2 BGB ein überwiegendes Interesse der Klägerin i.S.d. § 712 Abs. 2 S. 1 ZPO.