

Die Drohung eines Mieters, Mitarbeiter einer Genossenschaft im Internet bloßzustellen kann genossenschaftswidriges Verhalten sein – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Hamburg Sankt Georg (AG Hamburg–St. Georg) vom 11.06.2020, 125 C 201/18

I.

Viele Mieter werden Mitglied einer Genossenschaft um leichter eine Mietwohnung zu erhalten. Die Entscheidung des AG Hamburg–St. Georg beschäftigt sich mit der Frage, wieviel Kritik des Mieters die Genossenschaft ertragen muss.

II.

Der Kläger ist Mitglied bei der beklagten Wohnungsbaugenossenschaft und hat mit dieser einen Mietvertrag geschlossen. Der Kläger verfasste zwei Schreiben an Mitarbeiter der Beklagten und drohte in diesem an, man könne mit Fehlverhalten heutzutage schnell im Internet auftauchen. Die Beklagte mahnte den Kläger ab. Der Kläger reagierte hierauf mit weiteren Verunglimpfungen. Die Beklagte schloss ihn aus der Genossenschaft aus.

Mit der vorliegenden Klage verlangt der Kläger die Aufhebung dieses Beschlusses. Das AG Hamburg–St. Georg hat die Klage abgewiesen. Die offene Drohung einen Mitarbeiter der Beklagten im Internet bloßzustellen überschreite jegliche hinzunehmende Auseinandersetzung. Es würde hierdurch versucht, sachfremd auf die interne Entscheidungsbildung der Genossenschaft Einfluss zu nehmen. Dies stelle eine Verletzung der gegenüber der Genossenschaft bestehenden Verpflichtung zum Wohlverhalten dar. Seitens der Gerichte sei der Ausschlussbeschluss nur auf dessen sachliche Rechtfertigung zu prüfen. Nicht zu prüfen sei, ob die Entscheidung das Mitglied auszuschließen die einzig richtige Entscheidung sei oder ob auch eine andere Entscheidung rechtlich möglich gewesen wäre.

III.

1.

Tritt ein Wohnungssuchender einer Genossenschaft bei um leichter an eine bezahlbare Wohnung zu gelangen und wird in der Folge auch tatsächlich ein Mietverhältnis abgeschlossen, handelt es sich bei dieser Mietverhältnis trotz der genossenschaftlichen Mitgliedschaft im Prinzip um ein ganz normales Mietverhältnis.

Ein wesentlicher Einfluss der Genossenschaft ergibt sich aber bei den Kündigungsrechten: Wohnungsmietverträge können vom Vermieter nur gekündigt werden, wenn ein berechtigtes Interesse an der Kündigung vorliegt. Ein solches Interesse ergibt sich für die Genossenschaft, wenn die Mitgliedschaft des betroffenen Mitglieds aus welchen Gründen auch immer endet und die Wohnung für ein anderes Mitglied benötigt wird (vgl. BGH, Urteil vom 10.09.2003, VIII ZR 22/03). Da es mehr wohnungssuchende Mitglieder gibt als Wohnungen vorhanden sind ist diese zweite Voraussetzung praktisch immer gegeben.

Für das Mitglied bedeutet dies, dass mit dem Ende der Mitgliedschaft in der Genossenschaft auch das Ende des Mietvertrages vorprogrammiert ist. Daher ist es für das Mitglied wichtig keinen Ausschlussgrund zu geben. Hier ist auf die verschiedenen Satzungen der Genossenschaften abzustellen, diese legen fest, wann ein Mitglied ausgeschlossen werden kann. Typischerweise – so auch im Streitfall – kann ein Mitglied ausgeschlossen werden, wenn es durch genossenschaftswidriges Verhalten schuldhaft oder unzumutbar das Ansehen oder die wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft und ihrer Mitglieder schädigt oder zu schädigen versucht oder wenn es trotz

schriftlicher Aufforderung unter Androhung des Ausschlusses den satzungsmäßigen oder sonstigen der Genossenschaft gegenüber bestehenden Verpflichtungen nicht nachkommt.

Eine Verpflichtung besteht darin, keine ehrverletzenden oder herabwürdigenden Aussagen oder Drohungen gegenüber der Genossenschaft bzw. ihren Mitarbeitern gegenüber zu äußern. Die offene Drohung die Genossenschaft oder die Mitarbeiter der Genossenschaft im Internet bloßzustellen kann hiergegen verstoßen. Auch hier kommt es aber auf den genauen Wortlaut der beanstandeten Aussage an. Von der Genossenschaft hinzunehmen wäre eine sachliche Kritik, auch wenn diese im Internet auf einer stark frequentierten Homepage erfolgt. Nicht zulässig – und hiervon ging das AG Hamburg–St. Georg in der besprochenen Entscheidung aus – ist es aber, eine Prangerwirkung dadurch herzustellen, dass nicht mehr die Sache im Vordergrund steht, sondern die Schmähekritik.

2.

Das AG Hamburg–St. Georg weist in der erlassenen Entscheidung darauf hin, dass nur die sachliche Richtigkeit des Ausschlussbeschlusses überprüft werde. Für das Gericht sind dabei nur die Gründe wesentlich, die in dem Ausschlussbeschluss selber aufgeführt sind.

Beispiel: Die Genossenschaft führt in dem Ausschlussbeschluss gegen das Mitglied auf, dass dieser unsachliche Kritik geäußert habe. Gleichzeitig sind bei dem Mitglied Beitragsrückstände von zwei Jahren aufgelaufen, dies wird aber in dem Ausschlussbeschluss nicht erwähnt.

In dem Beispiel würde das Gericht nur prüfen, ob die in dem Ausschlussbeschluss angegebene angebliche unsachliche Kritik für den Ausschluss ausreicht. Da die Rückstände in dem Ausschlussbeschluss nicht aufgeführt sind, würde das Gericht diese unberücksichtigt gelassen.

IV.

Der Mietvertrag eines Mitglieds einer Genossenschaft mit der Genossenschaft ist üblicherweise daran gebunden, dass die Mitgliedschaft in der Genossenschaft weiter besteht. Endet die Mitgliedschaft in der Genossenschaft und benötigt die Genossenschaft die Wohnung für ein anderes Mitglied kann das Mietverhältnis ordentlich gekündigt werden. Ob im Einzelfall die Mitgliedschaft wirksam beendet worden ist bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.