

## **Neues aus dem Mietrecht:**

# **Übelste Beleidigungen rechtfertigen fristlose Kündigung!**

Sachverhalt:

Im Streit zwischen Mieter und Vermieter kommt es zu verbalen Entgleisungen des Mieters gegenüber dem Vermieter wie z. B. Adie Beleidigungen „Fette Kaugummidrecksau“ und „Dreckige Schweinedrecksau“ bzw. in einer anderen Entscheidung „Sie promovierter Arsch“.

In beiden Fällen wurde unverzüglich durch den Vermieter die Kündigung außerordentlich fristlos ausgesprochen und sodann eine Räumungsklage eingereicht.

Entscheidung:

Sowohl das AG München als auch das LG München I haben in kürzlich ergangenen Urteilen die Kündigung des Vermieters als wirksam angesehen.

In dem ersten Fall handelte es sich um bedrohende Beleidigungen und somit um einen so gravierenden Verstoß gegen die mietvertraglichen Pflichten, dass diese ohne weiteres ein für die Kündigung ausreichendes Gewicht besaßen.

Auch im zweiten Fall stellte das Gericht klar, dass die Titulierung „Sie promovierter Arsch“ einen derart massiven Angriff auf die Ehre des Vermieters durch Kundgabe von Nicht- oder Missachtung darstellte und nicht nur eine bloße Unhöflichkeit oder Handlung, die zwar missliebiger, jedoch nicht ehrverletzend sei. Deshalb sei aufgrund Beleidigung eine fristlose Kündigung gerechtfertigt.

Die dortige Beleidigung wurde geäußert, ohne dass

der Vermieter hierzu irgendwie Anlass gab. Diese massiven Beleidigungen haben die Vertrauensgrundlage zwischen den Parteien derart schwerwiegend erschüttert, dass eine vorherige Abmahnung vor dem Kündigungsausspruch nicht erforderlich war.

Fazit:

Auch Rechtsanwalt Körner aus Bad Lauterberg hält beide Entscheidungen für nachvollziehbar. Ein Mietverhältnis ist ein Dauerschuldverhältnis. Derartige herabwürdigende und somit beleidigende Äußerungen gegenüber der anderen Vertragspartei zerstören das gegenseitige Vertrauensverhältnis, welches bei solchen auf Dauer ausgerichteten Schuldverhältnissen unentbehrlich ist. Dies gilt natürlich auch für derartige Fälle, in denen der Vermieter gegenüber dem Mieter vergleichbare Beleidigungen aussprechen würde. Selbstverständlich kommt es immer auf die Würdigung des Einzelfalls an.



*Andreas Körner; Rechtsanwalt und  
Fachanwalt für Miet- und Wohn-  
ungseigentumsrecht  
Bad Lauterberg am Harz,  
Tel.: 05524 999000*