



Pressemitteilung vom 08.05.15

Promovierter A.

Die Beleidigung des Vermieters durch den Mieter mit „Sie promovierter Arsch“ kann eine fristlose Kündigung rechtfertigen.

Das beklagte Ehepaar mietete mit Vertrag vom 28.10.08 vom Kläger eine Souterrainwohnung in 85662 Hohenbrunn bei München zu einem monatlichen Mietzins von 1490 Euro.

Zwischen den Parteien wurden zahlreiche Zivilverfahren im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis geführt und es wurden gegenseitig Strafanzeigen erstattet.

Am 2.5.2014 rief das beklagte Ehepaar zwischen 6.00 Uhr und 6.30 Uhr morgens beim Vermieter an, um diesem mitzuteilen, dass die Wassertemperatur im Bad ihrer Wohnung nur 35 Grad Celsius erreiche statt der erforderlichen 40 Grad. Als die Parteien gegen 9.15 Uhr im Hof des Anwesens zusammentrafen, forderte der Vermieter die Beklagten auf, ihm Zutritt zur Wohnung zu gewähren zur Überprüfung der Wassertemperatur. Dies lehnten die Beklagten ab. Sie wiesen darauf hin, dass dies nicht notwendig sei, da im gesamten Haus das Wasser nicht warm genug sei. Im Rahmen des Wortwechsels beleidigte der Mieter den Vermieter mit den Worten „Sie promovierter Arsch“.

Der Vermieter kündigte am 31.5.2014 das Mietverhältnis fristlos wegen dieser Beleidigung. Die Mieter akzeptierten die fristlose Kündigung nicht. Die Beleidigung sei nicht grundlos erfolgt. Der Vermieter habe den Mieter zuerst geduzt und körperlich angegriffen. Daher sei die fristlose Kündigung nicht gerechtfertigt.

Die zuständige Richterin gab dem Vermieter Recht: Die fristlose Kündigung wegen der Beleidigung ist wirksam.

Die Vertragsverletzung durch die Beleidigung wiegt, so das Urteil, so schwer, dass dem Vermieter nicht zugemutet werden kann, das Mietverhältnis fort zu setzen. Eine Beleidigung ist ein Angriff auf die Ehre eines anderen durch Kundgabe der Nichtachtung oder Missachtung. Bloße Unhöflichkeiten, die keinen ehrverletzenden

Richterin am Amtsgericht als weitere aufsichtführende Richterin Monika Andreß - Pressesprecherin -

den Charakter haben, scheiden als Kündigungsgrund aus. Das Gericht stellt fest, dass die Titulierung mit „Sie promovierter Arsch“ die Ehre verletzt und weit über eine gegebenenfalls noch hinzunehmende Pöbelei oder Unhöflichkeit hinausgeht. Diese grobe Beleidigung sei eine Vertragsverletzung, die so schwer wiege, dass dem Kläger die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden könne. Hierbei hat das Gericht berücksichtigt, dass die Parteien im gleichen Haus wohnen und damit regelmäßige Zusammentreffen unausweichlich sind und dass sich der Mieter nicht entschuldigt hat. Die Mieter haben nicht den Beweis erbracht, dass der Vermieter den Mieter zuvor provoziert hat.

Das Gericht stellt weiter fest, dass vor der Kündigung keine Abmahnung erfolgen musste. Die massive Beleidigung habe die Vertrauensgrundlage zwischen den Parteien so schwerwiegend erschüttert, dass sie auch durch eine Abmahnung nicht hätte wiederhergestellt werden können. Eine Abmahnung sei daher nicht erfolgsversprechend gewesen.

Urteil des Amtsgerichts München vom 28.11.14,

Aktenzeichen 474 C 18543/14

Das Urteil ist rechtskräftig.

Monika Andreß