

Wiederholte Beleidigung als „fette Sau“ und „fettes Schwein“ rechtfertigt fristlose Kündigung

Erhebliche Beleidigungen rechtfertigen eine fristlose Kündigung und machen eine vorherige Abmahnung entbehrlich.

AG Neustadt/Rübenberge, Urteil vom 28.10.2020 – 41 C 961/19, Volltext: IMRRS 2021, 0693

BGB §§ 535, 543 Abs. 1, § 546 Abs. 1, § 569 Abs. 2; StGB § 185

Problem/Sachverhalt

Die Mieterin bewohnte seit 1997 verschiedene Wohnungen im Mehrfamilienhaus des Vermieters. Seit Herbst 2018 hatte der Vermieter die Mieterin mehrfach wegen Störung des Hausfriedens abgemahnt und den Abmahnungen jeweils ein Beschwerdeprotokoll der Mitmieter beigelegt. Ferner wurde der Mieterin die fristlose Kündigung angedroht. Im Sommer 2019 hatte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos gekündigt. Vorausgegangen war eine erneute Abmahnung u. a. wegen Beleidigung eines Mitmieters als „fette Sau“ und „fettes Schwein“. Im November 2019 wurde eine weitere fristlose Kündigung ausgesprochen, da die Mieterin andere Mitmieter ebenfalls als „Schwein“ bezeichnet hatte. Der Vermieter erhob nach Fristablauf Räumungsklage.

Entscheidung

Mit Erfolg! Dem Vermieter ist ein Festhalten am Mietverhältnis wegen der zahlreichen Beleidigungen der Mieterin gegenüber den Mitmietern nicht mehr zuzumuten. Dies insbesondere, weil die Mieterin geäußert hat, den Mitmieter/Zeugen auch künftig nur noch als Schwein zu bezeichnen. Anlässlich der umfangreichen Beweisaufnahme hat die Mieterin die Beleidigungen nicht bestritten, sondern vorgebracht, der Zeuge hätte sie doch auch (mal) als „Schlampe“ bezeichnet. Das Gericht hat ausgeführt, dass die **Beleidigung einer Straftat** ist und damit zugleich eine **Vertragsverletzung**, wenn sie gegenüber dem Vertragspartner oder gegenüber einem **anderen Hausbewohner** verübt wird. Die Beleidigungen der Mieterin sind als **erhebliche und wiederholte Vertragsverletzungen** gegen die Pflichten aus dem Mietverhältnis zu qualifizieren. Dies erst recht, weil es sich nicht um eine einmalig gebliebene Unbeherrschtheit der Mieterin gehandelt hat, da sie zu **zahlreichen Anlässen** den Zeugen als „Schwein, Nazischwein, fettes Schwein“ u. Ä. bezeichnet hat. Da sie sogar geäußert hat, dass sie den Zeugen **künftig**

nur noch „Schwein“ nennen werde, weil er wie ein Schwein aussehe, handelt es sich nicht um eine bloße Unhöflichkeit, sondern um eine **erhebliche Beleidigung**, die gem. § 185 StGB **strafbar** ist. Im Hinblick auf die erheblichen Beleidigungen war sogar eine **vorherige Abmahnung entbehrlich**. Gleichwohl hat es hier mehrere Abmahnungen wegen der **Störung des Hausfriedens** gegeben. Eine Beleidigung gegenüber einem Hausbewohner ist dabei auch als eine Störung des Hausfriedens zu qualifizieren. Darüber hinaus ist im Falle einer schweren Beleidigung eine Abmahnung **entbehrlich**, weil das zerstörte Vertrauen durch eine **Abmahnung nicht wiederhergestellt** werden kann. Etwas anderes gilt nur, wenn es sich um einen einmaligen Vorfall handeln würde. Dies ist hier gerade nicht der Fall. Auf die weiteren Kündigungsgründe (u. a. Lärmbelästigung etc.) kommt es somit nicht (mehr) an, da die Beleidigungen bereits für eine außerordentliche Kündigung ausreichend waren.

Praxishinweis

Das Gericht hat nach umfangreicher Beweisaufnahme die Mieterin antragsgemäß verurteilt. Konsequenz ist, dass derjenige, der sich nicht in die Hausgemeinschaft einfügen will bzw. den Hausfrieden nachhaltig stört, mit einer fristlosen Kündigung zu rechnen hat. Selbst aufgrund der aktuellen Pandemie war der Mieterin nur eine kurze Räumungsfrist zu gewähren, da ihr Verhalten ursächlich für die Kündigungen war.

RA Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe

imr-online-Links:

IMR 2020, 420: OLG Koblenz – Vorwurf von Nazi-Methoden rechtfertigt fristlose Kündigung!

IMR 2017, 276: AG Lichtenberg – Wer mehrmals damit droht, jemanden „totzuschlagen“, muss ausziehen!

IMR 2015, 327: AG München – Vermieter als „promovierten Arsch“ bezeichnet: Fristlose Kündigung!