

## ZfIR 2014, A 6

### **AG München: Außerordentliche Kündigung wegen Vermieterbeleidigung**

Die Beleidigung des Vermieters mit „Sie sind ein Schwein“ ist eine erhebliche Vertragsverletzung durch den Mieter, wenn keine erhebliche Provokation durch den Vermieter vorausgegangen ist, und berechtigt den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung, wenn die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar ist (**AG München, Urt. v. 16.7.2013 – 411 C 8027/13**).

Dem Verfahren liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Mieter eines Zimmers in einem Arbeiterwohnheim in München soll einen Mitbewohner mit rassistischen Ausdrücken beleidigt haben. Deswegen stellte ihn sein Vermieter am 27.2.2013 im Hausflur im 4. Stockwerk des Wohnheims zur Rede. Nach Beendigung des Gesprächs rief der Mieter seinem Vermieter hinterher „Sie sind ein Schwein“. Daraufhin erhielt er von seinem Vermieter die fristlose Kündigung. Weil er nicht auszog, reichte der Vermieter in der Folge Räumungsklage gegen ihn ein.

Die zuständige Richterin gab dem Vermieter Recht und verurteilte den Mieter auf Räumung des Zimmers.

Die Beleidigung „Sie sind ein Schwein“ sei eine erhebliche Vertragsverletzung. Der Mieter habe sich nachträglich auch nicht entschuldigt und keinerlei Verhalten gezeigt, das darauf hindeutet, dass er diese Entgleisung bereut und sie zukünftig nicht mehr vorkommen wird. Im Gegenteil: Der Mieter habe in seiner Klageerwiderung noch ausgeführt, dass der Vermieter wie gedruckt lüge und dumm daherrede. Dem Vermieter sei aufgrund der Beleidigung und des weiter bestehenden hoch angespannten Verhältnisses nicht mehr zumutbar, das Mietverhältnis fortzusetzen. Das Urteil ist rechtskräftig.

(Quelle: Pressemitteilung des AG München Nr. 06/14 vom 17.2.2014)