

## Beschimpft, beleidigt, rausgeworfen: Reicht das für eine Kündigung?

Zugegeben: Manchmal ist es nur ein schmaler Grat zwischen einer bloßen Unhöflichkeit und einer handfesten Beleidigung. Doch die Folgen können gravierend sein. Ein schlechtes Benehmen müssen Sie schlucken, während Sie bei einer Beleidigung auch schon mal kündigen dürfen.

Schwere Beleidigung oder "nur" normaler Umgangston? Die Antwort ist eindeutig, wenn Ihnen Ihr Mieter bei der Wohnungsbesichtigung rüde mit den Worten "Halt's Maul" über den Mund fährt.

Fordert er Sie noch mit "Verschwinde!" deutlich auf, seine Wohnung zu verlassen und schiebt er noch ein "Ihr lügt doch!" hinterher, ist das ein fristloser Kündigungsgrund.

Das hat das Landgericht Berlin so entschieden (LG Berlin, Beschluss v. 18.11.2008, 67 T 134/08).

Der Vermieter muss während einer angekündigten Wohnungsbesichtigung keine Beschimpfungen über sich ergehen lassen.

Ein Vermieter aus Berlin wollte sich die Mietwohnung nur ansehen, weil sich der Mieter über Schimmel beschwert hatte. Dabei wies er den Mieter freundlich darauf hin, dass lediglich gekippte Fenster nicht ausreichen würden, die Wohnung richtig zu lüften. Der Mieter konnte die Fenster jedoch nicht zum Stoßlüften öffnen, weil ein Schrank zu nah am Fenster stand. Außerdem wiesen Verschmutzungen und Einrichtungsgegenstände darauf hin, dass hier wohl schon länger kein Fenster mehr geöffnet worden war. Der Mieter zeigte sich überrascht, als ihm sein Vermieter wegen der Beleidigungen kündigte: Das sei schließlich sein "normaler Umgangston!".



Mitgeteilt von Dr. Zecher



**0800 / 3 222 444**  
( K O S T E N L O S A N R U F E N )

**www.anwalt-auswahl.de**

Tatsächlich war es jedoch so, dass der Mieter letzten Endes den Vermieter aus der Wohnung warf. "Ein einmaliger Ausraster!", argumentierte der Mieter.

Doch dafür hatte es nach Ansicht des Gerichts keinen Anlass gegeben: Es gab weder eine hitzige Debatte noch handelte es sich nur um eine unbedachte, verzeihliche Bemerkung, die sich so ohne Weiteres als spontaner Ausraster entschuldigen ließe. Die fristlose Kündigung war gerechtfertigt.

Höflich aber bestimmt - dieser Verhaltenskodex gilt für beide Seiten!

Schreibt Sie Ihr Mieter immer mit "sehr geehrtes Vermieterlein" an, ist das zwar eine Missachtungskundgabe, das reicht aber noch nicht für eine fristlose Kündigung (LG Berlin, Urteil v. 13.06.2008).

Bezeichnet Sie Ihr Mieter dagegen als dusselig und fordert er Sie auf, Ihr Spatzenhirn anzustrengen und nachzudenken, ist das ein fristloser Kündigungsgrund (AG München, Urteil v. 21.10.2008).

Dres. Zecher und Coll.



**0800 / 3 222 444**  
( K O S T E N L O S A N R U F E N )

**www.anwalt-auswahl.de**