

## Kündigung wegen Beleidigung?

Manchmal eskalieren Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter. Dies kann mit erheblichen Konsequenzen verbunden sein. Das Mietrecht sieht ein Kündigungsrecht für Mieter wie Vermieter vor, wenn das Mietverhältnis so zerrüttet ist, dass eine Fortsetzung den Parteien unzumutbar ist. Eine solche Zerrüttung sehen die Gerichte unter anderem dann, wenn Mieter oder Vermieter von dem anderen Vertragspartner massiv beleidigt werden.

Die Gerichte entscheiden – wie nachfolgend ausgeführt – sehr unterschiedlich. Das Landgericht Berlin (63 S 410/04) hielt die Versendung von Beleidigungen per SMS mit den Formulierungen „dumme Kuh“ und „Arschloch“ für eine erhebliche Vertragsverletzung, so dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar war.

In einem anderen eskalierenden Mietstreit rutschte dem Mieter im Hausflur gegenüber dem Verwalter ein „Fuck you“ heraus und er erhielt darauf die Kündigung. Die kassierte ein Gericht mit der Begrün-

dung ein, dass es sich um einen Ausspruch des Unmutes und nicht um eine Beleidigung handele. Es sei ein jugendsprachlich verbreiteter Begriff und reiche nicht als Kündigungsgrund.

Das Landgericht Coburg führte zu einer Beleidigung gegenüber einem Mitmieter in einem Urteil aus, dass jedenfalls Beleidigungen wie „Fotze“, „russische Schlampe“, „russisches Schwein“ (zumindest) eine ordentliche Kündigung ohne eine vorherige Abmahnung rechtfertigen können (LG Coburg, 17. November 2008, 32 S 85/08).

### Beleidigung auf Facebook

Ein Facebook-Eintrag beschäftigte wiederum das Amtsgericht Düsseldorf (Az.: 27 C 346/18). Dem Streit gingen Mietrückstände eines Mieters und Lärmbelästigungen, über die sich die Nachbarn beschwerten, voraus. Als der Streit weiter eskalierte, veröffentlichte der Mieter mehrere Einträge auf Facebook, wie zum Beispiel „Dieser Huso kann mich mal, wie geht das in den Städten weiter? Anschei-

gend will dieses Land Bürgerkriege“ und „Dieser Vermieter geht zu weit das hat jetzt nach elf Strafanzeigen ein Ende. Regel das jetzt selbst“ (Rechtsschreib- und Grammatikfehler im Original).

Die vom Vermieter ausgesprochene fristlose Kündigung wurde vom Gericht bestätigt. Hierbei half es dem Mieter nicht, dass er mit „Huso“ Hundesohn und nicht Hurensohn gemeint habe. Auch dies, so urteilten die Richter, stelle eine Beleidigung dar.

Mit der Bezeichnung als „Hundesohn“ werde dem Erklärungsempfänger die Abstammung von einem Menschen und damit das Menschsein abgesprochen, was einen unmittelbaren Eingriff in die Menschenwürde bedeute.

Schwerwiegende Beleidigungen, die eine fristlose Kündigung rechtfertigen, wurden angenommen bei Äußerungen wie „Du kannst mich am Arsch lecken, du verrücktes Arschloch“ (Landgericht Köln, Urteil vom 21.01.1993, Az. 1 S 365/92) oder „Sie sind ein Schwein“ (Amtsgericht München, Urteil vom 09.08.2013, Az. 411 C

8027/13).

Eine Beleidigung liegt aber beispielsweise dann nicht vor, wenn der feuerrote Chevrolet Corvette Stingray des Vermieters als „Zuhälterwagen“ bezeichnet wird. Denn diese Bezeichnung sei nach Ansicht des Amtsgerichts Hamburg-Harburg für diesen Fahrzeugtyp üblich (Amtsgericht Hamburg-Harburg, Urteil vom 14.06.1995, Az. 647 C 96/95).

Nicht ausreichend für eine Kündigung des Mietverhältnisses sei die Bezeichnung von Mitarbeitern des Vermieters als „faul“ und „talentfreie Abrissbirne“. Solche vom Mieter verwendeten Begriffe stellen allenfalls Beleidigungen im unteren Spektrum denkbarer Beleidigungen dar und können weder eine ordentliche noch eine außerordentliche fristlose Kündigung durch den Vermieter rechtfertigen (AG Charlottenburg 216 C 461/14).

**Fazit:** Aufpassen! Beleidigungen in jeglicher Form, insbesondere auch in den sozialen Netzwerken können gefährlich für den Bestand des Mietverhältnisses sein. ■

### Nachruf auf Volker J. Ziaja



Mit großem Bedauern haben wir zur Kenntnis genommen, dass unser ehemaliger Geschäftsführer und Ehrenmitglied des Vorstandes, Volker J. Ziaja, am 2. März 2022 verstorben ist. Mit den Worten „Niemand geht man so ganz“ wurde

Volker J. Ziaja in der Mieterzeitung Oktober 2011 als langjähriger Geschäftsführer des Mietervereins Leverkusen in seinen wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Er stand uns auch nach seinem Ausscheiden aus dem Mieterverein mit Rat und Tat zur Seite und blieb unserem Verein bis zu seinem Tod freundschaftlich verbunden.

Doch der Satz „Niemand geht man so ganz“ behält seine Bedeutung für uns bei. Volker J. Ziaja hat Spuren hinterlassen und unserem Mieterverein für lange Zeit ein Gesicht gegeben. Er hatte sich in seiner langen Amtszeit in den Jahren 1983 bis 2011 in allen Belangen für die Mitglieder eingesetzt. Sein Kampfgeist hat uns allen gezeigt, was im Mieterschutz möglich ist.

Dennoch wurde Ziaja auch bei den Wohnungsunternehmen, Behörden und auch von Haus & Grund aufgrund seiner Kompetenz und seiner lösungsorientierten Arbeitsweise geschätzt. Wir werden ihn in guter und dankbarer Erinnerung behalten.

**Vorstand, Geschäftsführung und Mitarbeiter des Mietervereins Leverkusen**