

# Landgericht München I

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 543, 546, 569 BGB, §§ 185, 241 StGB

- 1. Formalbeleidigungen sind grundsätzlich geeignet dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar zu machen; sie können nicht als Folge einer "Sprachverschiebung" angesehen werden.**
- 2. Kommt es zu einer strafrechtlichen Verurteilung der Mieterin - zu einer Bewährungsstrafe -, so genügt das missbilligte Mieterverhalten i.d.R. auch für eine fristlose Kündigung.**

LG München I, Urteil vom 27.09.2017, Az.: 14 S 288/17

### **Tenor:**

1. Das Versäumnisurteil des Landgerichts München I vom 28.06.2017, Az. 14 S 288/17, wird aufrechterhalten.
2. Die Beklagten haben gesamtschuldnerisch die weiteren Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 5.526,84 € festgesetzt.

### **Tatbestand:**

Zur Darstellung des Sachverhalts wird gem. § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

Zusammenfassend und ergänzend wird Folgendes ausgeführt:

Die Parteien streiten in zweiter Instanz um die Räumung und Herausgabe einer von den Beklagten bei der Klägerin angemieteten Wohnung im Anwesen ... in ... .

In dem Anwesen wohnen auch die beiden Zeugen ... und ... wohnen. Am 16.02.2016 fand in der Wohnung der Beklagten, ein Polizeieinsatz statt, dessen Ursache zwischen den Parteien im einzelnen streitig ist. Der Beklagte zu 1) wurde daraufhin vorübergehend in das Klinikum Haar gebracht.

Mit Schreiben vom 22.02.2016 kündigte die Klagepartei fristlos, hilfsweise ordentlich das Mietverhältnis mit den Beklagten. Zur Begründung wurde auf die Vorkommnisse am 16.02.2016 abgestellt.

Die Klägerin behauptet insoweit, dass am 16.02.2016 zum wiederholten Male Geschrei und Gejammer aus der Wohnung der Beklagten zu hören gewesen sein. Daraufhin habe die Zeugin ... auf den Fußboden geklopft, um auf die erhebliche Lärmbelästigung aufmerksam zu machen. Daraufhin habe der Beklagte zu 1) gegenüber der Zeugin ... wörtlich und höchst aggressiv geäußert:

"Kommst Du runter, du Hure, ich mach dich tot, du Hure, ich bring dich um!".

Des Weiteren habe der Beklagte zu 1) dann mit einem Samuraischwert den Türkranz von der Wohnungstüre der Zeugin ... geschnitten. Ebenso habe der Beklagte zu 1) im Rahmen des folgenden Polizeieinsatzes gegenüber der Zeugin (... ) ... geäußert:

"Das wirst du mir büßen,... !"

Der Beklagte bestritt sämtliche Vorwürfe.

Das Amtsgericht hat nach Beweisaufnahme durch die Zeugen ... und ... die Räumungsklage abgewiesen. Zwar sah es jedenfalls die verbalen Äußerungen des Beklagten nach der Beweisaufnahme als erwiesen an. Allerdings genüge dies noch nicht, um eine fristlose oder ordentliche Kündigung zu begründen. Die Äußerungen seien im Rahmen einer vorangegangenen Eskalation wegen des Klopfens durch die Zeugin ... gefallen. Zudem sei die Drohung "Kommst Du runter, du Hure, ich mach dich tot" keine echte Bedrohung, da sie zum einen unter eine in der Hand der Zeugin ... liegenden Bedingung, dem Herunterkommen, liege, und zum anderen die Bedrohung mit dem Tode eine Äußerung sei, die in der Regel nicht ernst genommen werde. Auch der Bezeichnung als "Hure" würde - ebenso wie den Bezeichnungen als "Arschloch" oder "Hurensohn" - kein individueller Beleidigungsinhalt mehr innewohnen, sondern sei Ausdruck einer allgemeinen Sprachverschiebung.

Gegen dieses Urteil wendete sich die Klägerin mit der Berufung, in der sie im Wesentlichen die Auffassung vertrat, dass das vom Amtsgericht als erwiesen angesehene Verhalten in rechtlicher Hinsicht eine wirksame Kündigung und damit auch den Erfolg des Räumungsverlangens herbeiführen können müsse.

Im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht München I am 28.06.2017 war die Beklagtenseite nicht anwaltlich vertreten. Auf Antrag der Klagepartei erging daraufhin am selben Tag unter dem Aktenzeichen 14 S 288/17 ein Versäumnisurteil, kraft dessen das amtsgerichtliche Urteil abgeändert und die Beklagten gesamtschuldnerisch zur Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung verurteilt wurden (vgl. Bl. 125 ff. d.A.).

Mit (konkludentem) Einspruch vom 14.07.2017 beantragte die Beklagtenseite neben Prozesskostenhilfe und der einstweiligen Einstellung der Zwangsvollstreckung aus dem Versäumnisurteil das Versäumnisurteil aufzuheben und das klageabweisende Urteil des Amtsgerichts aufrecht zu erhalten.

Die Klagepartei beantragt daher zuletzt in der Berufungsinstanz:

1. Das Versäumnisurteil vom 28.06.2017, Az. 14 S 288/17, wird aufrechterhalten.
2. Die Beklagten haben gesamtschuldnerisch die weiteren Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Die Beklagten beantragen:

1. Das Versäumnisurteil vom 28.06.2017 wird aufgehoben.
2. Das Urteil des Amtsgerichts München vom 06.12.2016 wird aufrechterhalten.

Dabei vertrat die Beklagtenpartei im Wesentlichen die Rechtsauffassung, dass selbst bei Zugrundelegung des amtsgerichtlich festgestellten Sachverhalts die verbalen Äußerungen des Beklagten nicht für eine fristlose oder eine ordentliche Kündigung des Mietvertrages ausreichen würden. Zudem wurde noch ein Härtefalleinwand wegen der gesundheitlichen Situation des Beklagten zu 1) erhoben.

Das Landgericht München I hat mit Beschluss vom 03.08.2017 den Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung zurückgewiesen und darin - nochmals - seine Rechtsauffassung klargestellt.

Zur Ergänzung des Tatbestands wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 28.06.2017 Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Berufung der Klägerin hat auch in der Sache Erfolg. Sie führt letztlich zur Aufrechterhaltung des zuvor in der Berufungsinstanz bereits ergangenen Versäumnisurteils, mit dem das amtsgerichtliche Urteil abgeändert und die Beklagten zur Räumung verurteilt wurden.

I.

Die Klägerin hat gegen die Beklagten einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung aus §§ 546 Abs. 1, 985 Abs. 1 BGB. Die fristlose Kündigung vom 22.02.2016 hat das Mietverhältnis wirksam beendet.

1. Ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung lag vor.

a) Nach § 543 Abs. 1 BGB liegt ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Beleidigungen gegenüber dem Vermieter, der Hausverwaltung oder anderen Hausbewohnern können einen wichtigen Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB darstellen. Während bloße Unhöflichkeiten und andere missliebige Verhaltensweisen ohne ehrverletzenden Charakter eine Kündigung nicht rechtfertigen, sind insbesondere Formalbeleidigungen grundsätzlich geeignet, dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar zu machen. Bei der Abwägung, ob dem Kündigenden aufgrund einer Beleidigung die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist, sind stets die Begleitumstände der Äußerungen zu berücksichtigen. Eine Beleidigung stellt sich als weniger verletzend dar, wenn sie aus einer Provokation heraus oder im Zusammenhang einer bereits vorgegebenen streitigen Atmosphäre erfolgt oder wenn sie als eine momentane und vereinzelt gebliebene Unbeherrschtheit zu bewerten ist. Demgegenüber haben manche Beleidigungen ein solches Gewicht, dass die

Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung auf der Hand liegt (vgl. zum Ganzen etwa Schmidt-Futterer/Blank, 12. Aufl. 2015, § 543 Rn. 187 f.).

b) Im vorliegenden Fall hat der Beklagte die Nachbarin ... in der streitgegenständlichen Wohnanlage ... in ... mit den Worten "Kommst du runter du Hure, ich mach dich tot. Du Hure, ich bring dich um!" beleidigt und bedroht. Diese Umstände hatten einen entsprechenden Polizeieinsatz zur Folge, bei dem auch mehrere gefährliche Werkzeuge beim Beklagten sichergestellt wurden. In der Folge wurde der vielfach vorbestrafte Beklagte vom Amtsgericht München mit - inzwischen rechtskräftigem - Urteil vom 22.05.2017 wegen Beleidigung in Tateinheit mit Bedrohung und in Tateinheit mit Sachbeschädigung (unter Einbeziehung einer früheren Verurteilung) zu einer Gesamtfreiheitsstrafe von 10 Monaten verurteilt, deren Vollstreckung zur Bewährung ausgesetzt wurde.

c) Soweit das Amtsgericht diese Äußerungen als nicht ausreichend für eine fristlose Kündigung ansieht, folgt dem die Kammer nicht.

Eine unzumutbare Vertragsfortführung infolge Hausfriedensstörungen kommt nämlich insbesondere bei Bedrohungen oder Tötlichkeiten gegenüber anderen Mietern oder dem Vermieter in Betracht (Blank/Börstinghaus, Miete BGB § 569 Rn. 20). Wenn der Mieter auch nur in seinen Äußerungen und in der Unkontrolliertheit seines Verhaltens bedrohlich auftritt sowie Sachbeschädigungen am Eigentum der Mieter oder der Vermieter vornimmt, ist die Vertragsfortsetzung unzumutbar (BeckOK-BGB/Wöstmann, § 569 Rn. 11; AG Berlin-Charlottenburg GR 2014, 1011; s.a. Hannemann, Mietrecht, Teil A. Wohnraummiete 10. Abschnitt. Beendigung des Wohnraummietverhältnisses § 28 Rn. 318). Das soeben dargestellte Verhalten stellt entgegen der Ansicht des Amtsgerichts eine besonders gravierende Pflichtverletzung des Beklagten dar, was im Übrigen auch in der - zudem nicht unerheblichen - strafrechtlichen Verurteilung zum Ausdruck kam. Umstände, die zu einer strafrechtlichen Verurteilung - insbesondere zu einer Freiheitsstrafe - genügen, rechtfertigen auch die außerordentlich-fristlose Kündigung in mietrechtlicher Hinsicht. Insbesondere ist die Kammer der Auffassung, dass die Bezeichnung als "Hure" nicht Gegenstand einer "allgemeinen Sprachverschiebung" ohne individuellen Beleidigungsinhalt, sondern eine schwerwiegende Formalbeleidigung darstellt, die sogar strafrechtliche Relevanz entfaltet. Ebenso stellt die gegenüber einer Nachbarin erfolgte Ankündigung "Kommst du runter, ich mach dich tot" bzw. "ich bring dich um" eine gravierende Pflichtverletzung im mietvertraglichen Vertragsverhältnis zur Vermieterin dar (vgl. hierzu nochmals z.B. Blank/Börstinghaus, Miete BGB § 569 Rn. 20). Daran ändert auch die Argumentation in der erstinstanzlichen Entscheidung, dass das Töten ja unter die Bedingung des Herunterkommens der Zeugin ... gestellt worden sei, nichts. Denn selbst bei dieser Auffassung läge in dem Verhalten eine strafrechtlich relevante Nötigung i.S.d. § 240 StGB. Dass die Bedrohung mit dem Tode in aller Regel nicht ernst genommen werde, kann im vorliegenden Einzelfall schon deshalb nicht überzeugen, weil die Zeugin ... - wie auch der Zeuge ... - die Situation als derart bedrohlich wahrnahmen, dass sie die Polizei riefen und so auch ein umfassender Polizeieinsatz samt Hausdurchsuchung ausgelöst wurde. Letztlich spricht für die Ernsthaftigkeit bzw. den objektiv hohen Drohungswert der Aussagen auch, dass der Beklagte zu 1) sogar noch während des laufenden Polizeieinsatzes die Worte "Das wirst du mir büßen" gegenüber der Zeugin ... aussprach. Dies erhöht das Gewicht der vorangegangenen Pflichtverletzung nochmals weiter.

Dass der Beklagte zu 1) die Äußerungen zudem auch schuldhaft tätigte, bedarf mangels anderweitiger Anhaltspunkte keiner weiteren Erläuterung. Auch dies erhöht das Gewicht des klägerseits vorgebrachten Kündigungsgrundes zusätzlich.

Den Beleidigungen bzw. Bedrohungen und Nötigungen ging auch keine rechtswidrige Provokation durch die Zeugin ... voraus. Denn dies hat mit ihrem Klopfen allein auf vorherige Geräuschbelästigungen aus der Wohnung der Beklagten reagiert.

Eine Abmahnung vor Ausspruch der Kündigung war vorliegend entbehrlich, da sie offensichtlich keinen Erfolg versprach und die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt war, § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 1, 2 BGB. Bei einer derart gravierenden Pflichtverletzung ist die sofortige fristlose Kündigung ohne vorhergehende Abmahnung möglich.

2. Eine Abwägung der Interessen der Mietvertragsparteien ergibt daher, dass angesichts der schwere der Beleidigungen der Hausbewohnerin ... der Klagepartei als gemeinsamer Vermieterin ein Festhalten am Mietvertrag mit den Beklagten nicht zumutbar ist. Die mehrfach und teilweise sogar in Anwesenheit der Polizei ausgesprochenen bzw. wiederholten Bedrohungen, Nötigungen und Beleidigungen, denen letztlich keine Provokation, sondern allein eine von der Beklagtenseite selbst ausgelöste Nichtigkeit in Form des Klopfens durch die Zeugin ... vorausging, wiegen so schwer, dass selbst bei Berücksichtigung des Gesundheitszustandes des Beklagten zu 1) eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Klägerseite nicht zumutbar ist.

3. Da somit eine wirksame fristlose Kündigung vorliegt, kommt es auf die Frage der "Nachhaltigkeit" i.S.d. § 569 Abs. 2 BGB im vorliegenden Fall - entgegen der Ansicht des Amtsgerichts - gar nicht an. Denn die Pflichtverletzung des Beklagten zu 1) wiegt so schwer, dass sie bereits eine Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB rechtfertigt.

4. Soweit sich die Beklagtenseite darauf beruft, dass nur der Beklagten zu 1) etwaige Vertragspflichten verletzt habe, die Beklagte zu 2) sich aber ruhig verhalten hätte, führt dies zu keiner anderen - auch keiner hinsichtlich der Beklagten zu 2) teilweise anderen - Bewertung: Bei einer Mehrheit von Mietern genügt es für die fristlose Kündigung, wenn nur einer von ihnen die Vertragsverletzung i.S.d. § 543 Abs. 1 BGB begeht (vgl. zur allg. Meinung z.B. LG Hamburg, Urteil vom 25.04.2014 - 311 O 27/14, BeckRS 2014, 19335; Bub/Bernhard, FD-MietR 2014, 363254).

5. Ohne Erfolg berufen sich die Beklagten auf in der Person des Beklagten zu 1) begründete Härtegründe. Nach der gesetzgeberischen Konzeption finden Härtegründe in der Frage der Beendigung bzw. Fortsetzung des Mietverhältnisses nur im Rahmen der §§ 574, 574a BGB Berücksichtigung. Nach allgemeiner Meinung kommen diese Normen jedoch bereits mit Blick auf den Wortlaut des § 574 Abs. 1 S. 2 BGB nicht zur Anwendung, wenn der Vermieter eine berechtigte fristlose Kündigung aus wichtigem Grund ausgesprochen hat.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 95; 91; 97 ZPO.

III.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 708 Nr. 10 ZPO.

IV.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wurde in Anwendung der §§ 47 Abs. 1 Satz 1, 41 Abs. 2 GKG festgesetzt.

V.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO).