Titel:

Außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen mehrfacher Beleidigungen seitens des Mieters

Normenkette:

BGB § 543 Abs. 1 S. 1, S. 2, § 569 Abs. 2

Leitsatz:

Der Vermieter kann ein Mietverhältnis außerordentlich kündigen, kündigen, wenn der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört und die Störung wegen ihrer Nachhaltigkeit zur Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung führt. Für die Frage der Zumutbarkeit der Vertragsfortsetzung ist das Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen maßgeblich, wobei aber die Wertentscheidungen des Grundgesetzes maßgeblich sind (hier Kündigungsrecht bejaht bei mehrfachen Beleidigungen). (Rn. 39 – 42) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Mietvertrag, Wohnraum, außerordentliche Kündigung, Störung des Hausfriedens, mehrfache Beleidigungen, Passanten und Nachbarn, Ehefrau des Vermieters

Rechtsmittelinstanzen:

LG München I, Endurteil vom 19.10.2022 – 14 S 7692/22

BVerfG Karlsruhe, Beschluss vom 07.09.2023 – 2 BvR 1233/23

BVerfG Karlsruhe, Beschluss vom 14.12.2023 – 2 BvR 1233/23

Fundstellen:

LSK 2022, 43672

ZMR 2023, 122

BeckRS 2022, 43672

Tenor

1. Die Beklagten werden verurteilt, die Wohnung im 4. Obergeschoss rechts des Hauses ... M., bestehend aus vier Zimmern, einer Küche und einem Bad/WC sowie das zugehörige Kellerabteil zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.
2. Die Beklagten zu 1) und 2) werden ferner gesamtschuldnerisch verurteilt, an die Klägerin 1.054,10 € zu zahlen.
3. Den Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 31.10.2022 gewährt.
4. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
5. Das Urteil ist aus Ziffer 1 vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 14.000,00 € abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
6. Das Urteil ist ansonsten vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 12.632,88 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Klägerin verlangt als Wohnungsvermieterin die Räumung und Herausgabe der Wohnung nach verhaltensbedingten Kündigungen.

2

Mit Mietvertrag vom 18.03.1986 (K1, Bl. 9) und Mietbeginn am 01.05.1986 mieteten die Beklagten zu 1) und 2) die streitgegenständliche Wohnung in der ... München.

3

Die Beklagten zu 1) und 2) sind Mieter, der Beklagte zu 3) ist der volljährige Sohn der Beklagten zu 1) und 2) und wohnt ebenfalls in der Wohnung.

4

Die Klägerin ist eine voll rechtsfähige GbR und Eigentümerin (K2, Bl. 12) sowie Vermieterin.

5

Sie ist seit dem 26.03.2009 Eigentümer (Grundbuchauszug K2, Bl. 12) Geschäftsführende Gesellschafter sind R. E. F. und El. Ga. F. (Bl. 84).

6

Die Nettokaltmiete beträgt monatlich 1.012,35 €. Hinzukommt eine Betriebskostenpauschale von 40,39 € und Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser in Höhe von 102,26 €.

7

Mit Schreiben vom 03.06.2020 (K3, Bl. 15) mahnte die Klägerin die Beklagten wegen Vorfällen vom 29.05.2020, 29./30.05 und 02.06.2020 ab.

8

Mit Schreiben vom 10.06.2020 (K4, Bl. 17) mahnte die Klägerin die Beklagten wegen Vorfällen vom 08.06.2020 und 09.06.2020 ab.

9

Mit Schreiben vom 16.11.2020 erklärte Klägerin die fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung. Die Kündigung ist mit einem Vorfall vom 22.10.2020 begründet. Zum näheren Inhalt des Schreibens wird auf die Anlage K5 (Bl. 19) verwiesen.

10

Mit Anwaltsschreiben vom 24.11.2020 wiesen die Beklagten die Beklagten die Kündigung zurück.

11

Mit Anwaltsschreiben vom 01.02.2021 erklärte Klägerin die fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung. Die Kündigung ist mit einem Vorfall vom 28.12.2020 begründet. Zum näheren Inhalt des Schreibens wird auf die Anlage K7 (Bl. 23) verwiesen.

12

Die Klägerin trägt vor, am 29.05.2020 sei gegen 0:30 Uhr starker Lärm aus der streitgegenständlichen Wohnung gedungen. Es sei zu einem Polizeieinsatz gekommen.

13

In der Nacht vom 29.05.2020 auf den 30.05.2020 sei es erneut zu Lärm und Schreien aus der Wohnung gekommen.

14

Am 02.06.2020 habe der Beklagte zu 3) im Treppenhaus einen Gast der Mieter ... mit seinem Handy gefilmt. Später habe er auch noch den Sohn des Gesellschafter ... gefilmt und fotografiert.

15

Am 08.06.2020 habe der Beklagte zu 3) Herrn ... erster Sohn des geschäftsführenden Gesellschafter ... wild gestikulierend nachgerufen, als dieser aus dem Anwesen mit dem Motorrad weggefahren sei. Der Beklagte habe einen aggressiven Gesichtsausdruck gehabt.

16

Am 09.06.2020 habe der Beklagte zu 3) vor der Hauseingangstür auf der ... vorbeikommende Passanten laut schreibend beschimpft und auch rassistisch beleidigt, unter anderem mit „Ihr Drecks-Kanaken“ und „Ab nach Dachau mit Euch“.

17

Am 22.10.2020 habe der Beklagte zu 3) zunächst im Innenhof des Anwesens in unerträglich lauter Weise herumgeschrien. Den Sohn L. des Mitgeschafters ... der deshalb auf den Küchenbalkon zum Innenhof hinausgetreten war, habe der Beklagte zu 3) auf das übelste beschimpft. Unter anderem habe er: „Ihr seid Nazis.“, „Ihr im Haus seid alles Arschlöcher“ geschrien. Aufgrund des Geschreis des Beklagten zu 3) sei auch die Ehefrau des Mitgeschafters ... auf den Küchenbalkon herausgekommen. Sie sei vom Beklagten zu 3) mit der Äußerung „Fick dich, Du fette Proleten-Hausfrau!“ beleidigt worden. Schließlich seien die Beklagten zu 1) und 2) in den Innenhof heruntergekommen und hätten versucht, den Beklagten zu 3) zu beruhigen. Dieser Versuch sei zunächst erfolglos geblieben. Der Beklagte zu 3) habe weiter geschrien und andere Bewohner des Hauses beleidigt, die sein Geschrei auf ihre Balkone gelockt hatte, beispielsweise mit „... korrupter Professor!“, „Ihr seid alle Nazis!“, „Ihr seid alle Arschlöcher, die in dem Haus wohnen!“ und „Jetzt wir kriegen Euch ...!“.

18

Aufgeschreckt durch das laute Gebrüll des Beklagten zu 3), der auch heftig gegen die Haustüre schlug, seien der Mitgeschafter der Klägerin Herr R. Es. F. und seine Ehefrau aus ihrer Wohnung ins Treppenhaus getreten. Der Beklagte zu 3) habe sie erblickt und laut angeschrien. Er brüllte unter anderem „Wegen Ihnen ist meine Mutter gestorben, das hat für Sie noch Konsequenzen!“.

19

Anschließend sei der Beklagte zu 3) weiter die Treppe nach oben gestürmt und sei im 1. Obergeschoss auf Frau ... getroffen, die durch den Lärm aufgeschreckt ebenfalls ihre Wohnungstüre geöffnet hatte. Auch sie schrie der Beklagte zu 3), im ganzen Haus laut hörbar, an mit „Sie sind schuld am Tod meiner Mutter. Das werden Sie noch büßen!“.

20

Den die Treppen hoch Frau ... zur Hilfe kommenden Mitgeschafter der Klägerin Herrn ... habe der Beklagte zu 3) im Treppenhaus entgegengeschrien „Ihr habt meine Mutter getötet, das wird Euch noch leid tun, Ihr Nazis!“.

21

Anschließend sei der Beklagte zu 3) die Treppe weiter nach oben in Richtung der streitgegenständlichen Wohnung im 4. Obergeschoss gestürmt und habe dabei im 3. Obergeschoss noch die ebenfalls wegen des Lärms vor ihre Wohnungstür getretenen Mieter mit „Ihr seid alle Nazi-Pack hier“ beleidigt.

22

Die Klägerin hat beantragt:

I. Die Beklagten werden verpflichtet, die Wohnung im 4. OG rechts des Hauses ... M., bestehend aus vier Zimmern, einer Küche und einem Bad/WC sowie das zugehörige Kellerabteil zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

Hilfsweise:

Die Beklagten werden verpflichtet, die Wohnung im 4. OG rechts des Hauses ... M., bestehend aus vier Zimmern, einer Küche und einem Bad/WC sowie das zugehörige Kellerabteil zum 30.11.2021 zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

II. Die Beklagten zu 1) und 2) werden gesamtschuldnerisch verpflichtet, der Klägerin vorgerichtliche Rechtsverfolgungskosten in Höhe von € 1.054,10 zu erstatten.

23

Die Beklagten haben beantragt,

die Klage abzuweisen,

vorsorglich Räumungsschutzantrag nach § 712 ZPO.

24

Die Beklagte bestreiten, dass die Vorfälle überhaupt so stattgefunden hätten beziehungsweise in dieser Weise stattgefunden hätten.

25

Die Beklagten berufen sich auf gesundheitliche Härtegründen (Bl. 65).

26

Die Beklagten seien 75 beziehungsweise 79 Jahre alt.

27

Zum näheren Inhalt des Vorbringens und zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die gewechselten Schriftsätze und die Protokolle der Verhandlung vom 13.08.2021 (Bl. 61), vom 10.02.2022 (Bl. 122) und vom 06.05.2022 (Bl. 173) verwiesen.

28

Das Gericht hat Beweis durch Zeugen erhoben. Insoweit wird auf die Ladungsverfügungen vom 17.09.2021 (Bl. 73) und vom 10.02.2022 (Bl. 104) sowie die Protokolle der Verhandlungen vom 10.02.2022 (Bl. 122) und vom 06.05.2022 (Bl. 173) Bezug genommen.

29

Am 04.06.2022 ging ein nichtnachgelassener Schriftsatz der Beklagtenpartei vom 04.06.2022 ein.

Entscheidungsgründe

30

Der Rechtsstreit ist zur Entscheidung reif. Die Klagepartei hat auf die Zeugen ... und ... (Verhandlung vom 10.02.2022, Bl. 122), verzichtet, ferner auf die Zeugin ... (Verhandlung vom 06.05.2022 (Bl. 174).

31

Der nichtnachgelassene Schriftsatz der Beklagtenpartei vom 04.06.2022 wurde berücksichtigt.

32

Der Klage war stattzugeben, da sie zulässig und begründet ist.

33

A. Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das Amtsgericht München sachlich und örtlich zuständig, weil die Streitigkeit einem Mietverhältnis über eine in München gelegene Wohnung entspringt, §§ 29 a Abs. 1 ZPO, 23 Nr. 2 a GVG.

34

B. Die Klage ist auch begründet. Die Klägerin kann von den Beklagten die Räumung und Herausgabe der Wohnung nach § 546 Abs. 1 und 2 BGB verlangen, weil die fristlosen Kündigungen vom 16.11.2020 (K5, Bl. 19) und vom 01.02.2021 (K7, Bl. 23) das Mietverhältnis beendet haben.

35

I. Nach § 543 Abs. 1 S. 1 BGB kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Gemäß § 543 Abs. 1 S. 2 BGB liegt ein wichtiger Grund 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.

36

Nach § 569 Abs. 2 BGB liegt ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB auch vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass 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.

37

Danach kann der Vermieter kündigen, wenn der Mieter den Hausfrieden stört, die Störung nachhaltig ist und die Störung wegen ihrer Nachhaltigkeit zur Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung führt (Blank/Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Auflage, 2015, § 569 Rn. 18).

38

Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung nach § 543 Abs. 3 S. 1 BGB erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Die Kündigung muss sich dabei auf eine gleiche oder ähnliche Pflichtverletzung stützen, die auch der Abmahnung zugrundeliegt (Blank/Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Auflage, 2015, § 569 Rn. 29).

39

Für die Frage der Zumutbarkeit der Vertragsfortsetzung ist das Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen maßgeblich, wobei aber die Wertentscheidungen des Grundgesetzes maßgeblich sind. Schließlich geht es darum, ob der Mieter seine Wohnung als Mittelpunkt seiner Lebensgestaltung verliert (vgl. Blank/Schmidt-Futterer, Mietrecht, 12. Auflage, 2015, § 569 Rn. 23). Daher sind nach Auffassung des Gerichts bei bloßen, insbesondere mündliche Äußerungen hohe Anforderungen an die Schwere der Vertragsverletzung zu stellen.

40

Der Mieter muss für das Verhalten derjenigen Personen einstehen, denen er den Gebrauch der Mietsache ganz oder teilweise überlassen hat. Auch für das Verhalten seiner Familien- und Hausangehörigen, die mit ihm in der Wohnung leben hat, der Mieter einzustehen (Börstinghaus/Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Auflage, 2013, § 543 Rn. 55-56; Streyl/Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Auflage, 2022, § 543 Rn. 15).

41

II. Nach diesen Grundsätzen bestand hier für beide Kündigungen ein Kündigungsgrund.

42

Denn der Beklagte zu 3) hat am 09.06.2020 vor dem Haus stehend Straßenpassanten rassistisch beleidigt, am 22.10.2020 die Bewohner des Hauses als Nazis beleidigt, ferner die Ehefrau des Geschäftsführers der Klägerin mit „Fick Dich, Du fette Proletenhausfrau“, am 28.12.2020 wiederum die Bewohner des Hauses als Nazis.

43

Davon ist das Gericht aufgrund der Beweisaufnahme, den Angaben des Beklagten zu 3) und aus dem gesamten Inhalt der Verhandlung überzeugt, § 286 ZPO.

44

1. Davon, dass der Beklagte zu 3) am 09.06.2020 vor dem Haus stehend Passanten rassistisch beleidigte, ist das Gericht aufgrund der Anhörung des geschäftsführenden Gesellschafters der Klägerin ... und aufgrund der Angaben der Zeugin ... überzeugt.

45

Der Geschäftsführer Ga.schilderte, dass der Beklagte vor der Haustür stand und zu Passanten auf der gegenüberliegenden Straßenseite rief „Dreckskanaken“ und „ab nach Dachau“.

46

Das Gericht kann nicht erkennen, warum der Geschäftsführer sich das ausgedacht haben sollte. Denn da die beleidigten Personen keine Bewohner des Hauses sind und auch nicht zur Vermieterseite gehören, drängt es sich nicht ohne weiteres auf, dass dieses Verhalten einen Kündigungsgrund bilden muss, so dass ein Motiv für eine Falschbehauptung nicht erkennbar ist.

47

Die Angaben des Geschäftsführers ... werden durch die Zeugin ... bestätigt.

48

Das Gericht verkennt nicht, dass diese Zeugin die Freundin des Geschäftsführers ist und damit ins Lager der Klägerin zu verorten.

49

Die Zeugin sagte erkennbar nicht mehr aus, als sie verantworten konnte, so schilderte sie keinen konkreten Wortlaut und nicht den genauen Ort der beleidigten Personen, aber ihre eigene Laufrichtung. Die Zeugin schilderte erkennbar eigene Erinnerungen, wenn sie sagte, dass sie geschockt gewesen sei. Die dazu von ihr verwendete Formulierung „das war fast ein bißchen viel“ hält das Gericht für auffällig und damit für einen authentischen Ausdruck der Wahrnehmung durch die Zeugin.

50

Für nicht zutreffend hält das Gericht eine Erwägung der Beklagtenpartei, rassistisch äußere sich nur, wer Rassist sei, und Rassist könne nur sein, wer einen reinen Inländerhintergrund habe. Zwar mag eine rassistische Einstellung ein mögliches Beweisindiz für eine rassistische Äußerung sein. Das Gericht ist aber der Auffassung, dass eine rassistische Einstellung keine notwendige Voraussetzungen dafür sein, dass man rassistische Beleidigungen äußert.

51

Das Gericht ist auch aufgrund der Angaben es Beklagten zu 3) selbst davon überzeugt, dass der Beklagte des öfteren in verbale Auseinandersetzungen verwickelt wird. Da der Beklagte die einzige Konstante bei diesen Vorfällen ist, ist das Gericht davon überzeugt, dass dies auch am Beklagten liegt. Zum Vorfall vom 28.12.2020 gab der Beklagte in der Verhandlung vom 10.02.2022 an (Bl. 130), er hatte an diesem Tage wieder einen Falschparker festgestellt. Das sei dort sowieso ein Problem. Der Beklagte stellt also des öfteren Falschparker fest. Nach den eigenen Angaben des Beklagten war der Falschparker aufgrund der Ansprache durch den Beklagten so verärgert, dass er dem Beklagten nachlief und dann gegen die Haustür schlug. Auf die Bemerkung der Ehefrau des Geschäftsführers ... sei der Beklagte dann sauer geworden.

52

Der Beklagte gab ferner an, dass die Leute in Schwabing öfter so reagierten, wenn man sie anspricht. Auch Radfahrer, die man darauf hinweise, dass sie nicht auf dem Fußweg fahren sollen, würden gleich ärgerlich.

53

Der Beklagte spricht also des öfteren Verkehrsteilnehmer auf deren Fehlverhalten an, die dann ärgerlich reagierten. Das Gericht ist davon überzeugt, dass die Frage, ob Verkehrsteilnehmer, wenn man sie auf ihr Fehlverhalten anspricht, ärgerlich reagieren, vor allem davon abhängt, mit welcher Wortwahl und welchem Ton man sie anspricht.

54

2. Das Gericht ist ferner davon überzeugt, dass der Beklagte zu 3) am 22.10.2022 die Bewohner des Hauses als Arschlöcher und Nazis beleidigte sowie die Ehefrau des Geschäftsführers ... als fette Proletenhausfrau.

55

Der Zeuge ... gab in der Verhandlung vom 10.02.2022 (Bl. 134) an, dass der Beklagte im Hof stehend „Ihr seid alle Nazis“ sagte und zu seiner Mutter „Fick Dich, Du fette Proletenhausfrau“ sagte.

56

Der Zeuge war glaubwürdig, seine Angaben glaubhaft. Das Gericht verkennt dabei nicht, dass der Zeuge eindeutig in das Lager der Klägerin zu verorten ist.

57

Die Angaben des Zeugen waren aber detailreich und plausibel. Der Zeuge berichtete erkennbar aus eigener Erinnerung. So gab er an, dass der Beklagte seinen Bruder als Denunzianten bezeichnete, wusste aber gar nicht, was der Beklagte damit meinte.

58

Der Zeuge gab auch die auffällige Aussage „korrupter Professor“ wieder, die durch die anderen Zeugenaussagen bestätigt wird. Der Zeuge hatte keinen Belastungseifer. So gab er an, der Beklagte habe ihn nicht persönlich angesprochen.

59

Die Angaben des Zeugen Luca Espinosa werden durch die Angaben der Zeugin Manuela Espinosa, der Ehefrau des Geschäftsführer Roberto Espinosa, bestätigt.

60

Die Zeugin gab an, dass der Beklagte fette Proletenhausfrau und „Ihr seid alle Nazis“ gerufen hat Die Angaben des Zeugen ... werden ferner durch die Angaben des Zeugen ... aus der Verhandlung vom 06.05.2022 (Bl. 176) gestützt, der aussagte, der Beklagte habe zu seiner Mutter, der Zeugin ... „Fick Dich“ und „fette Proletenhausfrau“ gesagt und „Nazis“ geschrien.

61

Der Zeuge schilderte erkennbar eigene Erinnerung. So gab er an, er habe sich die Formulierung „Sie sind ein schlechter Mensch“ gemerkt, weil diese Formulierung für komisch hielt. Der Zeuge erinnerte sich auch erst auf Nachfrage daran, dass der Beklagte ihn als Denunziant bezeichnet hatte, dies dann aber überzeugend und plausibel.

62

Die Schilderungen der drei Zeugen ... stimmen darin überein, dass Leon am weitesten auf dem Balkon und vorne stand, in der Mitte ... und am weitesten hinten ... Diese Reihenfolge ist für das Gericht das wichtige. Nicht von Bedeutung sind kleinere Abweichungen, an die man sich nicht zuverlässig erinnern kann, ob zum Beispiel ... ganz auf dem Balkon stand oder nicht.

63

Zu der Beleidigung als Nazis passt auch, dass der Beklagte zu 3) sich offenbar durch die Klagepartei beobachtet fühlt. So gab der Beklagte in der Verhandlung vom 10.02.2022 (Bl. 126) an, es komme fort vor, dass er beobachtet werde. In der Klageerwiderung vom 16.07.2021 erhebt die Beklagtenpartei gegen einen Teil der Klagepartei den Vorwurf, sie scheine eine Art Blockwart-System aufbauen zu müssen. Im Beklagtenschriftsatz vom 04.06.2022 wird eingeräumt, dass der Beklagte zu 3) manchmal den Ausdruck Nazi verwendet.

64

Die Zeugin ... bestätigte, dass der Beklagte „Ihr seid doch alle Nazis“ gerufen haben. Die Zeugin schilderte eigenen Erinnerungen. Dies ergibt sich für das Gericht aus ihrer Aussage, sie sei früher als ... weggegangen, weil sie nicht gesehen werden wollte.

65

Dafür, dass der Beklagte die Beleidigung „fette Proletenhausfrau“ benutzt hat, spricht auch, dass es für den Beklagten zu 3) wichtig ist, dass die Ehefrau Hausfrau ist. Dies beschäftigt ihn. Er brachte dies in der Verhandlung vom 10.02.2022 von sich aus zur Sprache (Bl. 127).

66

Für unerheblich hält das Gericht, welche Schilderungen es gab zur Frage, wann und aus welchem Grund jeweils die Beklagten zu 1) und 2) unten im Hof beim Beklagten zu 3) waren. Der Beklagte zu 3) gab an, der Beklagte zu 2) sei anfangs unten bei ihm gewesen, um ihm zu helfen. Die Beklagte zu 1) gab an, sie habe den Beklagten zu 2) runtergeschickt, um den Beklagten zu 3) zum Essen zu holen. Später sei sie selbst noch einmal runtergegangen.

67

Es ist also unstrittig und steht fest, dass die Beklagten zu 1) und 2) auch einmal unten im Hof waren. Dabei handelt es sich aber nicht um Kerntatsachen, die bei soviel Hin- und Her sowieso nicht erinnert, sondern nur noch konstruiert werden.

68

3. Das Gericht ist davon überzeugt, dass der Beklagte zu 3) am 28.12.2020 vom Erdgeschoss in seine Wohnung durch das Treppenhaus lief und dabei laut die Bewohner des Hauses als Nazis beleidigte.

69

Dies steht für das Gericht fest aufgrund der Angaben des Zeugen ... aus der Verhandlung vom 10.02.2022 (Bl. 135), der angab, der Beklagte habe Ausrufe wie „Ihr seid alle Nazis“ geäußert.

70

Der Zeuge berichtete erkennbar aus eigener Erinnerung. So gab der Zeuge an, der Beklagte zu 3) habe gesagt, da mache jemand die Haustür kaputt. Dies ist eine Äußerung des Beklagten, die nicht zum Vorwurf selbst gehört, aber bemerkenswert ist und aber ohne weiteres zur Schilderung des Ablaufes durch den Beklagten und dessen Angaben passt, er habe die Äußerung der Zeugin ... „Ja geht's noch“ als Vorwurf, er mache die Tür kaputt, angesehen.

71

Die Angaben des Zeugen ... werden durch die Schilderungen durch die Zeugin ... gestützt, die angab, der Beklagte zu 3) habe beim Hochgehen gerufen „Ihr seid alles Nazis“.

72

Auch der Zeuge ... gab in der Verhandlung vom 06.05.2022 (Bl. 178) an, der Beklagte habe beim Hochgehen im Treppenhaus die ganze Zeit „Nazis“ gerufen.

73

Die Angaben der Zeugen werden durch die Schilderung der Zeugin ... bestätigt, die erkennbar eigene Erinnerungen schilderte, weil sie angab, sie habe die Tür zugemacht, damit sie nicht gesehen und beschimpft werde.

74

Der Beklagte räumte in der Verhandlung vom 10.02.2022 (Bl. 130) ein, er sei sauer gewesen und wütend und habe beim Hochgehen vor sich hing gesprochen, er wisse aber nicht mehr, was.

75

III. Es lag damit für beide Kündigungen ein Kündigungsgrund vor.

76

Die Beleidigung der Ehefrau des Vermieters beziehungsweise der Ehefrau eines der beiden Geschäftsführer der Ehefrau als fette Proletenhausfrau ist nach Auffassung des Gerichtes im vorliegenden Fall ein Kündigungsgrund auch ohne Abmahnung, weil sich der Vermieter so etwas nicht gefallen lassen muss, dies vielmehr eine starke und endgültige Störung des Mietverhältnisses darstellt, § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 2. BGB.

77

Es handelt sich auch nicht um eine Allerweltsbeleidigung wie Arschloch, sondern um eine Beleidigung, die erkennbar im Hinblick auf die beleidigte Person gesprochen wurde.

78

Es ist zu berücksichtigen, dass die Vermieterseite eine F. GbR ist und der Geschäftsführer und dessen Ehefrau im selben Haus wohnen. Der Vorfall lag vor dem Herzinfarkt der Beklagten zu 1). Bei dieser mündlichen Äußerungen kam auch nicht, was oft bei mündlichen Äußerungen der Fall ist, ein mildernder Umstand darin gesehen werden, dass es zuvor in einem Streit zu einer Eskalation kam. Es ist überhaupt nicht ersichtlich, was den Beklagten zu seinem Ausbruch gebracht haben könnte außer dessen eigene Gestimmtheit.

79

Auch die Beleidigung aller Bewohner des Hauses ist eine wesentliche Pflichtverletzung, die einen Kündigungsgrund darstellt, da sie eine schwere Beleidigung der Hausbewohner darstellt und geeignet ist, den Hausfrieden zu stören.

80

Die Beklagten zu 1) und 2) waren mit Schreiben vom 10.06.2022 (K4, Bl. 17) auch abgemahnt worden, auf ihren Sohn einzuwirken, dass er keine Beleidigungen aussprechen solle. Die Vorfälle sind ausreichend vergleichbar, da es um verbale Beleidigungen geht. Der Vorfall vom 09.06.2020 hat auch einen ausreichenden Bezug zur Mietsache und zum Mietverhältnis, da der Beklagte die Beleidigungen vor dem Haus stehend äußerte.

81

Auch die Beleidigungen der Hausbewohner am 28.12.2020 als Nazis stellt einen ausreichenden Kündigungsgrund dar, da die Beleidigungen nach einer Abmahnung und einer Kündigung mit gleichem Vorfall erfolgten. Dabei berücksichtigt das Gericht, dass der Beklagte sich in einer besonderen Situation befand, weil eine Mutter, die Beklagte zu 1), einige Tage vorher einen Herzinfarkt erlitten hatte. Doch muss zum anderen gesehen werden, dass nach Überzeugung des Gerichts die Eskalation am 28.12.2020 ihren Grund vor allem darin hatte, dass der Beklagte sich von selbst mit einem Falschparker in eine Auseinandersetzung begeben hatte, die dazu führte, dass der Falschparker gegen die Haustür schlug.

82

IV. Das Mietverhältnis hat sich nicht gemäß § 545 BGB fortgesetzt, weil in beiden Kündigungen der Fortsetzung widersprochen wurde.

83

C. Die Klägerin kann gemäß §§ 280, 241 Abs. 2 BGB von den Beklagten zu 1) und 2) als Mieterin auch die Zahlung von 1.054,20 € für vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten als Schadensersatz für die Kosten für die fristlose, hilfsweise ordentliche Anwaltskündigung vom 01.02.2021 (K7, Bl. 23) verlangen. Denn die Beklagten zu 1) und 2) müssen sich gemäß § 278 BGB das Verhalten des Beklagten zu 3) zurechnen lassen, den sie in ihre Wohnung aufgenommen haben.

84

Die Klägerin durfte auch einen Anwalt beauftragen, da es nicht um einen einfachen Kündigungsgrund wie Zahlungsverzug ging und auch die Beklagten zuvor bereits einen Rechtsanwalt eingeschaltet hatten.

85

Die Höhe der Kosten sind durch die Klagepartei bei einer 1,3-Gebühr bei einem Gegenstandswert von 12.632,88 € zutreffend berechnet.

86

D. Auf Härtegründe können sich die Beklagten gemäß § 574 Abs. 1 S. 2 BGB nicht berufen. Die vorgetragenen Härtegründe ergeben, wenn man sie als wahr unterstellt, bei der Abwägung im Rahmen des § 543 Abs. 1 beziehungsweise 569 Abs. 2 BGB kein anderes Ergebnis, als dass die Kündigungen das Mietverhältnis beenden haben.

87

E. Den Beklagten war gemäß § 721 Abs. 1 ZPO eine Räumungsfrist zu gewähren. Mietrückstände bestehen nicht.

88

F. Der Streitwert der Räumungsklage war auf das Zwölfwache der Monatsnettomiete (12 × 1.052,74 €) festzusetzen, § 41 Abs. 2 GKG, und zwar einschließlich der Betriebskosten, die als Pauschale gezahlt werden, § 41 Abs. 1 S. 2 GKG.

89

G. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Die Beklagten haben als im Rechtsstreit Unterlegene die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

90

H. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht im Hinblick auf die Vollstreckung aus Ziffer 1 auf §§ 708 Nr. 7, 711 ZPO, ansonsten auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

91

Dem Räumungsschutzantrag war nicht stattzugeben, da die Beklagten nicht wesentlich härter von der Vollstreckung betroffen sind als andere Mieter von der Räumungsvollstreckung. Der Gesetzgeber hat durch § 708 Nr. 7 ZPO den Wohnungs Vermieter gerade durch die Erleichterung der Vollstreckung privilegieren wollen. Dies kann nicht dadurch unterlaufen werden, dass man bei jedem Wohnungsmieter die Voraussetzungen des § 712 ZPO annimmt, zumal durch die Möglichkeit der Gewährung einer Räumungsfrist dem Mieter auch anders geholfen werden kann.