



Fristlose Kündigung wegen „Beschmieren“ der Hausfassade

25.11.2019 Fachinformation

Beschmiert ein Mieter Fassaden und Flure mit vermierterfeindlichen Schriftzügen, rechtfertigt das eine fristlose Kündigung. Dies entschied das Amtsgericht Neukölln mit Urteil vom 28. Mai 2019, Az.: 2 C 42/19.

Sachverhalt

Im zu entscheidenden Fall wurde der Beklagte im Rahmen einer beauftragten Observierung des Grundstücks dabei entdeckt, dass er mit schwarzem dicken Stift den Schriftzug „Syndikat bleibt“ auf die Hausfassade schrieb und auf die Wand des Hausflures „X. enteignen“. Die Klägerin hatte die Observierung in Auftrag gegeben, da zwischen April 2018 und Januar 2019 an elf Tagen die Wände und der Hausflur im Treppenhaus sowie die Klingelplatte mit entsprechenden Schriftzügen beschmutzt und beschädigt wurden. Aufgrund des Vorfalls kündigte die Klägerin dem Beklagten fristlos, hilfsweise fristgemäß.

Gründe

Das Gericht hat entschieden, dass die Klägerin einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der von dem Beklagten bewohnten Wohnung aus § 546 Abs. 1 BGB hat. Das Gericht hat ausgeführt, dass ein die außerordentliche Kündigung rechtfertigender Grund nach § 543 Abs. 1 BGB vorliegt. Ein wichtiger Grund im Sinne dieser Vorschrift ist gegeben, 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 nicht zugemutet werden kann.

Das Gericht sah den Tatbestand des § 543 Abs. 1 BGB als erfüllt, da der Beklagte die Straßenfassade und die Hauswand im Flur des Wohngebäudes mittels eines dicken schwarzen Stiftes mit Schriftzügen versah, u. a. mit dem Inhalt „X. enteignen“. Ob der Beklagte auch für die anderen Beschmutzungen und Schriftzüge an der Hausfassade verantwortlich ist, konnte dahinstehen.

Das Gericht hat ausgeführt, dass der Beklagte durch seine Tat nicht nur das Eigentum der Klägerin vorsätzlich und widerrechtlich verunstaltet hat, sondern dieses auch gegen deren offensichtliche Interessen als politisches Kampfmittel missbraucht hat. Diese Missachtung der berechtigten Interessen der Klägerin stellt nach Auffassung des Gerichtes eine Vertragsverletzung dar, die eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Klägerin unzumutbar macht. Von daher war die fristlose Kündigung berechtigt. Auf Antrag wurde dem Beklagten allerdings eine Räumungsfrist nach § 721 ZPO gewährt. Die Räumungsfrist betrug drei Monate.