

Fristlose Kündigung wegen Beleidigung und tätlichen Angriffs gegen Hausmeister ohne Abmahnung möglich

02.10.2019 Fachinformation

Das Amtsgericht Gronau (Westfalen) hat mit Urteil vom 19. November 2018 (Az.: 2 C 121/18) entschieden, dass ein tätlicher Angriff und massive Beleidigungen des Hausmeisters mit den Worten „Arschloch“ und „Scheiß Ausländer“ eine fristlose Kündigung im Sinne von § 543 Abs. 1 BGB ohne vorherige Abmahnung rechtfertigen.

Sachverhalt

Im zu entscheidenden Fall arbeitete der Zeuge B. als Hausmeister der Klägerin. Er arbeitete mit einem Laubgebläse in dem Fahrradschuppen vor dem Wohnhaus des Beklagten, als der Beklagte (dies steht nach der Beweisaufnahme fest) den Zeugen B. mehrfach gewaltsam am Oberteil gezogen hat und u. a. „Scheiß Ausländer“ und „Arschloch“ ihm gegenüber geäußert hatte.

Das Gericht hat klargestellt, dass ein solches einmaliges Verhalten zwar keine nachhaltige Störung des Hausfriedens im Sinne des § 569 Abs. 2 BGB begründet, da es an der für eine nachhaltige Störung erforderlichen Dauerhaftigkeit des Verhaltens fehlt. Demgegenüber verdrängt die Regelung des § 569 Abs. 2 BGB nicht § 543 Abs. 1 BGB. Ein Verhalten, das zwar den Hausfrieden nicht nachhaltig stört, kann daher trotzdem so gewichtig sein, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist, und damit eine außerordentliche fristlose Kündigung rechtfertigen.

Das Gericht hat klargestellt, dass ein körperlicher Angriff bzw. eine Nötigung oder eine schwere Beleidigung durch einen Mieter auch bei gebotener Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und Abwägung der beiderseitigen Interessen ein solches Verhalten darstellt, welches es für den Vermieter nicht mehr zumutbar macht, am Mietvertrag weiter festzuhalten.

Das gegenseitige Vertrauen wurde durch das Verhalten des Beklagten irreparabel erschüttert. Auch wenn sich Angriff oder Beleidigung nicht gegen den Vermieter selbst wendete, sondern einen Mitarbeiter, stellt dies einen wichtigen Grund zur fristlosen Kündigung dar, da Mitarbeiter ebenfalls der Sphäre des Vermieters zuzurechnen sind und auch derart grob pflichtwidriges Verhalten gegen Mitarbeiter dem Vermieter nicht zumutbar ist. Eine vorhergehende Abmahnung war nicht erforderlich, da gemäß § 543 Abs. 3 Nr. 2 BGB es einer vorherigen Abmahnung dann nicht bedarf, wenn die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist. Dies hat das Gericht im zu entscheidenden Fall angenommen. Eine Räumungsfrist hielt das Gericht ebenfalls nicht für gerechtfertigt.

Download:
Urteilsgründe aus WuM 8/2019

Downloads

10-19_kuendung_wegen_beleidigung_anlage_aus_wum

217.01 KB
PDF

