

► Wohnraummiete

„Fuck you“ rechtfertigt nicht ohne Weiteres fristlose Kündigung

| Die einmalig gegenüber einem Hausverwalter geäußerten Worte „fuck you“ unter Berücksichtigung der angespannten Situation während eines Räumungsrechtsstreits begründen keine außerordentliche Kündigung. Es handelt sich um eine – jugendsprachlich verbreitete – Unmutsäußerung, die nicht derart schwerwiegend und ehrverletzend ist, dass sie die Fortsetzung eines Mietverhältnisses als unzumutbar erscheinen lässt (AG Berlin-Köpenick 6.10.20, 3 C 201/19, Abruf-Nr. 223836). |

MERKE | Beleidigungen nach § 185 StGB können eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1 S. 1 BGB rechtfertigen. Dann ist aber nach § 543 Abs. 3 S. 1 BGB eine Abmahnung erforderlich. Ein erstmaliger Vorfall berechtigt also nur zu einer fristlosen Kündigung, wenn die Beleidigung als so schwerwiegend anzusehen ist, dass eine Abmahnung ausnahmsweise entbehrlich ist, § 543 Abs. 3 S. 2 Nr. 2 BGB.

Wenn der „Beleidigte“ die Beleidigung nicht als solche versteht, sind die Kündigungsvoraussetzungen nicht erfüllt. Hier hatte der Verwalter bekundet, dass es sich bei „fuck you“ um „keine guten Worte“ handele. Das reichte nicht aus, um eine Beleidigung anzunehmen.

► Vorenthaltung der Mietsache

Vermieter kann „Marktmiete“ als Nutzungsentschädigung verlangen

| Bei einer Vorenthaltung der Mietsache durch den Mieter kann der Vermieter eine Nutzungsentschädigung in Höhe derjenigen Miete verlangen, die bei einer Neuvermietung erzielt werden kann (AG Brandenburg 16.6.21, 31 C 51/20, Abruf-Nr. 223485). |

Wenn der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter nicht zurückgibt, kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung eine Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB verlangen. Diese ist mindestens so hoch wie die zuletzt geschuldete Miete. Das AG gab der Zahlungsklage daher statt und billigte den Vermietern für die Dauer der Vorenthaltung eine Nutzungsentschädigung zu, und zwar in Höhe der ortsüblichen Miete – entsprechend der im Fall der Neuvermietung erzielbaren Marktmiete.

Beachten Sie | Die Entscheidung entspricht der BGH-Rechtsprechung (18.1.17, VIII ZR 17/16, Abruf-Nr. 191679). Der Vermieter muss die höhere Marktmiete nicht nach Beginn der Vorenthaltung verlangen oder ähnlich § 558a BGB geltend machen. Der Anspruch entsteht automatisch und kann rückwirkend geltend gemacht werden; er ist aber nach § 556d BGB (Mietpreisbremse) begrenzt.

Die konkrete Höhe der höheren „Marktmiete“ hat das Gericht hier auf der Grundlage eines Zuschlags von 10 Prozent zu den Werten des örtlichen Mietspiegels geschätzt. Das ist nicht zu beanstanden.



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 223836

Beleidigung nach
§ 185 StGB



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 223485

Entschädigung nach
§ 546a BGB



IHR PLUS IM NETZ
mk.iww.de
Abruf-Nr. 191679

Marktmiete hier:
10 % Zuschlag auf
ortsübliche Miete