



Fristlose Kündigung des Vermieters bei Lärmattacken einer Mietpartei ("Rachelärm")

02.09.2019 Fachinformation

Das Amtsgericht München hat durch Urteil vom 18. Januar 2019 (Az.: 417 C 12146/18) entschieden, dass ein Vermieter Lärmattacken als Antwort auf subjektiv empfundene Störungen nicht hinnehmen muss und das Mietverhältnis kündigen kann.

In dem entschiedenen Fall ging es um Mieter mit zwei Kindern im Kindergarten- und Grundschulalter, die in der Mietwohnung erheblichen Lärm verursachten. In einem vorangegangenen Kündigungsprozess u. a. wegen - von den Mietern letztlich auch bestrittenen - lauten Lärms war mit der Vermieterin vergleichsweise vereinbart worden, dass der Mietvertrag über die damals bewohnte Wohnung im August 2017 durch einen neuen über die jetzige Wohnung ersetzt werden sollte.

Im Februar 2018 kam es dann in der neuen Wohnung mehrfach zu besonders starkem Lärm in der Zeit zwischen 7 Uhr morgens und 2 Uhr nachts. Dieser wurde durch Schlagen eines Gegenstandes auf dem Boden verursacht. Hierzu wurden die Mieter abgemahnt. Nach zunächst kurzer Besserung kam es erneut zur Beanstandung von insgesamt 28 zeitlich genau bezeichneten Fällen, jeweils zwischen 13.20 Uhr und 6.10 Uhr bis zu viermal pro Nacht durch lautes Knallen mit Bodenvibrationen, die zu unzumutbaren Belästigungen für die Nachbarn führten. In dem mehrstöckigen Mietshaus sei es bis zum Einzug der Mieter ruhig gewesen. Schon kurz nach dem Einzug hätten die Nachbarn begonnen sich zu beschweren. Die Polizei wurde mehrfach gerufen. Die Mieter bestreiten, für die Ruhestörungen verantwortlich zu sein und beschuldigten umgekehrt drei andere Nachbarfamilien.

In dem Verfahren vernahm das Gericht insgesamt sieben Nachbarn und einen Mitarbeiter der Hausverwaltung. Auch ein taubstummer Nachbar wurde als Zeuge vernommen, der seit dem Einzug der Familie bis dahin unbekannte Vibrationen verspürt habe, wegen derer er sich bei der Hausverwaltung beschwert hatte.

Das Geräusch wurde als, wie wenn jemand Hanteln auf den Boden fallen lassen würde, beschrieben. Die Knallgeräusche durch die beklagten Mieter wurden insbesondere nach Toilettenspülung oder nächtliches Baden oder Duschen anderer Mieter ausgelöst.

Die Vermieterin hatte dann die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ausgesprochen. Nach dem Auszug der beklagten Mieter aus dem vorherigen Wohnanwesen, sei es dort zu keinerlei Beschwerden oder entsprechenden Knallgeräuschen mehr gekommen. Das Amtsgericht München hat das Ehepaar verurteilt, die Mietwohnung zu räumen und geräumt herauszugeben.

Das Amtsgericht hielt die fristlose Kündigung für rechtmäßig. Es stützte sich dabei auf die Angaben der Zeugen, die die lauten Knallgeräusche durch die Beklagten bestätigten. Diese seien absichtlich verursacht worden, vermutlich als Reaktion auf anderweitige durch die Mieter selber als zu laut empfundene Geräusche aus anderen Wohnungen. Dieses Bild, so das Amtsgericht München, werde letztlich dadurch abgerundet, dass bereits in dem vorherigen Wohnanwesen, in dem die Mieter gewohnt hatten, durch Nachbar Beschwerden über ähnliche Knallgeräusche geführt wurden, die nach dem Auszug der Mieter beendet waren. Auch sei zu berücksichtigen, dass die Geräusche auch in den späten Abend- und Nachtstunden verursacht werden und insoweit erhebliche Auswirkungen auf den Hausfrieden verursachten.

Die Fortsetzung des Mietvertragsverhältnisses hielt das Amtsgericht aufgrund der

nachhaltigen Störung des Hausfriedens für unzumutbar.

Das Urteil des Amtsgerichtes ist nach Rücknahme der eingelegten Berufung seitens der Mieter rechtskräftig.

Download: Mitteilung aus juris

Downloads

09-19_laerm_fristlose_kuendigung_anlage	48.63 KB PDF
---	-----------------

<https://bbu.de/beitraege/fristlose-kuendigung-des-vermieters-bei-laermattacken-einer-mietpartei-rachelaerm>