

Nächtliche Ruhestörungen und Beleidigungen eines Mitmieters ("blöder Sack") können eine fristlose Kündigung rechtfertigen

11.11.2016 Fachinformation

Das Landgericht Köln hat mit Urteil vom 15. April 2016 (Az. 10 S 139/15, ZMR 2016/705 f.) entschieden, dass eine Verschmutzung der Terrasse mit Salat, nächtliche Ruhestörungen und Beleidigungen eines Mitmieters ("blöder Sack") nachhaltige Störungen des Hausfriedens darstellen, die nach erfolglosen Abmahnungen die fristlose Kündigung rechtfertigen.

Im zu entscheidenden Fall hatte die Vermieterin die beklagte Mieterin wegen nächtlicher Ruhestörung durch laute Musik abgemahnt. Das Mietverhältnis wurde nach weiteren Vorfällen fristlos durch die Vermieterin mit Schreiben vom 30. Juli 2014 gekündigt.

Die im Kündigungsschreiben aufgeführten Vorfälle lagen zwischen dem 23. und 25. Juli 2014. Dabei handelte es sich um folgende Vorfälle:

Am 23. oder 24. Juli wurden aus dem Fenster der Beklagten Salat auf die Terrasse ihres Mitmieters X geworfen. Zudem zog sie in den frühen Morgenstunden des 25. Juli 2014 gegen 1.30 Uhr ihren Koffer durch das Treppenhaus in den Keller und verursachte dabei erheblichen Lärm. Als sie vom Zeugen Y, der von diesen Geräuschen geweckt worden war, in ruhigem Ton auf ihr Verhalten angesprochen wurde, schrie sie den Zeugen X an und nannte ihn einen „blöden Sack“.

Das Gericht hielt die aufgeführten Vorfälle für ausreichend, sie als nachhaltige Störung des Hausfriedens im Sinne des § 569 Abs. 2 BGB zu bewerten. In der Form der Verschmutzung der Terrasse mit Salat und in der nächtlichen Ruhestörung und der anschließenden Beleidigung sah das Gericht eine Störung des Hausfriedens, zumal diese Störungen auch nachhaltig waren. Sie stellen nach Auffassung des Gerichtes keine Einzelfälle dar, sondern sind die konsequente Fortsetzung der festgestellten vorherigen Beeinträchtigungen des Zeugen Y. Vergleichbare Verhaltensweisen waren bereits zuvor mehrfach durch die Beklagte an den Tag gelegt und von der Klägerin abgemahnt worden. Insbesondere die Ruhestörungen und Beleidigungen fanden immer wieder statt.

Das Gericht hat ausgeführt, dass es der Klägerin nicht zuzumuten sei, das Vertragsverhältnis mit der Beklagten bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist fortzusetzen. Selbst wenn man zugunsten der Beklagten davon ausgehen wollte, dass die Verschmutzung der Terrasse und die Ruhestörungen im Gegensatz zur vorsätzlichen Beleidigung fahrlässig erfolgten, ergebe sich aus der vorstehend bereits dargelegten Häufigkeit und Schwere der von ihr verursachten Pflichtverletzungen sowie aus den daraus resultierenden Folgen die Unzumutbarkeit einer Vertragsfortsetzung. Eine Abmahnung hielt das Gericht für diesen aktuellen Vorfall für entbehrlich.

Downloads

14-16_fristlose_kuendigung_beleidigung_anlage

2.06 MB

PDF

