



Fristlose Kündigungsmöglichkeit wegen dauerhafter Lärmbelästigung durch psychisch kranken Mieter

17.02.2016 Fachinformation

Das Amtsgericht (AG) Tempelhof-Kreuzberg hat durch Urteil vom 12. September 2014 (Az. 25 C 219/13 in WuM 2016/27 f.) entschieden, dass auch im Fall eines schuldunfähigen Mieters eine monatelange andauernde ständige Lärmbelästigung, die sowohl tagsüber als auch in den Abend- und Nachtstunden stattfindet (teilweise mit Klingeln bei den Nachbarn) eine unzumutbare und dauerhafte Störung des Hausfriedens darstellt, die eine fristlose Kündigung rechtfertigt.

Sachverhalt

Es handelte sich um eine achtzig Prozent schwerbehinderte und unter Betreuung stehende Mieterin, die nach vorangegangenen Abmahnungen der Vermieterin am 24. September 2013 wegen ständiger Störung des Hausfriedens eine fristlose Kündigung erhielt, die ordnungsgemäß ihrer Betreuerin zugestellt wurde.

Die Kündigung stützte sich auf konkrete Vorfälle und Beschwerden anderer Mieter, etwa aufgrund eines Lärmprotokolls von drei Mitmieterinnen. Daraus ergab sich, dass es nahezu täglich in den späten Abendstunden zu erheblichen Lärmbelästigungen durch die unter Betreuung stehende Mieterin gekommen war. Im Rahmen des Klageverfahrens kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis erneut fristlos und hilfsweise ordentlich. Sie berief sich darauf, dass die Mieterin ständig Besuch empfangt und es dann zu jeder Tages- und Nachtzeit zu lauten Streitigkeiten und auch körperlichen Auseinandersetzungen gekommen sei. In Abständen von circa zwei Tagen führte dies fast regelmäßig zu Polizeieinsätzen. Darüber hinaus dränge mehrmals täglich aus der Wohnung Geschrei und massive störende Geräusche. Die Mieterin werfe darüber hinaus auch Müll aus dem Fenster.

Im Rahmen des Räumungsverfahrens bestritt die unter Betreuung stehende Mieterin die konkret dargelegten Lärmbelästigungen trotz eines gerichtlichen Hinweises nur pauschal.

Das Amtsgericht Berlin Tempelhof-Kreuzberg hat in dem Verhalten der Mieterin ein zur fristlosen Kündigung berechtigenden Grund nach § 543 Abs. 1 BGB gesehen und der Räumungsklage stattgegeben.

Interessenabwägung nach „verständigen Durchschnittsmenschen“

Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg hat bei der vorzunehmenden Abwägung der Interessen des Vermieters, der gekündigten Mieterin und der übrigen Mieter die Wertentscheidung des Grundgesetzes mit einbezogen, nach der im nachbarschaftlichen Zusammenleben mit behinderten und kranken Menschen ein erhöhtes Maß an Toleranzbereitschaft erforderlich ist (vgl. BGH-Urteil vom 8. Dezember 2004, Az. VIII ZR 218/03, WuM 2005/125).

Das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg führt aus, dass für die Frage der Zumutbarkeit des Verhaltens eine Mietpartei gegenüber den anderen Mietparteien auf das Empfinden eines „verständigen Durchschnittsmenschen“ abzustellen ist. Darüber hinaus sei die Wertentscheidung des Grundgesetzes für die Interessenabwägung zu berücksichtigen. Insoweit sei aus Artikel 3 Abs. 3 S. 2 Grundgesetz, der Menschenwürde und dem Sozialstaatsprinzip herzuleiten, dass im nachbarschaftlichen Zusammenleben mit

behinderten oder kranken ein erhöhtes Maß an Toleranzbereitschaft zu fordern ist.

Es ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob die Störungen durch einen krankheits- oder behinderungsbedingt nicht zurechnungsfähigen Mitbewohner bei grundgesetзорientierter Wertung noch als hinnehmbar angesehen werden können.

Im vorliegenden Fall hat das Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg diese Abwägung zu Gunsten der Vermieterin und der anderen Mitmieter entschieden.

Das Urteil des Amtsgerichtes Tempelhof-Kreuzberg finden Sie im Downloadbereich.

Downloads

03-16_kuendigung_laermbel aestigung_anlage	65.04 KB
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/fristlose-kuendigungsmoeglichkeit-wegen-dauerhafter-laermbel aestigung-durch-psychisch-kranken-mieter>