



Fristlose Kündigung wegen Störung des Hausfriedens

26.05.2014 Fachinformation

Das AG Lichtenberg hat mit Urteil vom 25. März 2014 (Az. 6 C 425/13) entschieden, dass starker Uringeruch im Hausflur, das wiederholte Klingeln und Klopfen mitten in der Nacht bei Nachbarn, die Beleidigung der Nachbarn sowie die Verunreinigung des Hausflurs einen fristlosen Kündigungsgrund im Sinne der §§ 543 Abs. 1 S. 2 BGB, 569 Abs. 2 BGB bzw. § 543 Abs. 2 BGB darstellen. Damit gab das Gericht einem Räumungsanspruch des Vermieters statt.

Im zu entscheidenden Fall war die Beklagte seit dem 1. April 2012 Mieterin einer Genossenschaftswohnung. Die Mieterin stand unter Betreuung. Am 13. Dezember 2012 sprach die Klägerin eine Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens durch Beleidigung und Beschimpfung anderer Mieter, Verunreinigung der Wohnung sowie Sachbeschädigung aus. Die Abmahnung wurde auf konkrete Vorfälle gestützt, bei denen die Beklagte durch Mitarbeiter der Klägerin bei offener Wohnungstür in einem nicht ansprechbaren, offenbar betrunkenen Zustand angetroffen wurde und ein beißender Uringestank festgestellt werden konnte. Des Weiteren konnten vier Beschwerden von Mietnachbarn hinzugefügt werden, aus denen sich weitere Verstöße durch Belästigung anderer Mieter ergaben.

Am 2. Oktober 2013 wurde das Mietverhältnis wegen Störung des Hausfriedens sowie wegen Vernachlässigung und Gefährdung der Mietsache fristlos gekündigt. Zur Begründung wurde auf die bereits erfolgte Abmahnung Bezug genommen und die Kündigung darauf gestützt, dass die Beklagte seit April 2012 andere Hausbewohner belästige und beleidige, zu allen Tages- und Nachtzeiten an den Wohnungstüren anderer Mieter klinge, den Hausflur verunreinige, betrunken im Haus herumirre und so viel Lärm verursache, dass fast wöchentlich Polizei oder Feuerwehr geholt werden musste.

Unzumutbare Störung des Hausfriedens

Aufgrund der Tatsache, dass der ständige Uringeruch, das Verunreinigen des Hausflures durch Kot und Urin, das Sturmklingeln bei anderen Mietern sowie Beleidigungen unstreitig waren, ist das Gericht zu der Auffassung gelangt, dass diese Belästigungen einen fristlosen Kündigungsgrund darstellen. Die Vorfälle konnten seitens der Kläger konkretisiert werden, sodass sie nicht mit pauschalem Bestreiten zurückgewiesen werden konnten.

Das Gericht hat festgestellt, dass die Kündigung auch bei schuldlosem Verhalten möglich ist, obwohl bei der Interessenabwägung unter anderem das Sozialstaatsprinzip, die Menschenwürde und der Gleichbehandlungsgrundsatz zu berücksichtigen sind. Zu prüfen ist daher immer, ob die Störungen eines krankheitsbedingt verwirrten Mitbewohners bei grundgesetzentwickelter Wertung noch als hinnehmbar angesehen werden können. Das hat das Gericht im zu entscheidenden Fall aufgrund der hohen Anzahl der massiven nächtlichen Lärmstörungen und der Überschreitung einer Grenze dahingehend, dass höchstpersönliche Rechtsgüter anderer Mieter nachhaltig verletzt wurden, jedoch verneint.

Der beklagten Mieterin war allerdings eine Räumungsfrist zu gewähren, da sich eine Heimunterbringung durch den Betreuer aufdrängen dürfte, um eine weitere Gefährdung der Beklagten sowie etwaiger Mitbewohner durch alkohol- oder krankheitsbedingtes Verhalten zu vermeiden.

Downloads

07-14_hausfrieden	472.49 KB PDF
-------------------	------------------

<https://bbu.de/beitraege/fristlose-kuendigung-wegen-stoerung-des-hausfriedens-0>