



Fristlose Kündigung wegen erheblicher Lärmstörung

Nachhaltige Störung des Hausfriedens

26.08.2024 Fachinformation

Das Amtsgericht Münster hat durch Urteil vom 14. August 2023 (Az.: 28 C 323/23) zum Vorliegen einer „nachhaltigen Störung des Hausfriedens“ im Sinne von § 543 i. V. m. § 569 Abs. 2 BGB entschieden.

Sachverhalt

Es ging in dem Verfahren um Lärmstörungen in einem Mehrfamilienhaus (acht Parteien auf vier Etagen). Die gekündigten Mieter wohnten mit ihren sechs Kindern im Alter von sechs Monaten bis zehn Jahren im 3. OG. Seit geraumer Zeit kam es zu Beschwerden der Hausbewohner über das Wohnverhalten der beklagten Mieter, insbesondere über fortdauernde Lärmbelästigungen.

Diese Lärmbelästigungen fanden durchgehend vom Jahr 2021 bis ins Jahr 2022 statt. Die Mieter wurden mehrfach wegen der Lärmbelästigungen durch Geschrei, Musik und Streitgespräche, die überwiegend nachts stattfanden, abgemahnt. Im Oktober/November 2022 eskalierte die Situation, nachdem weiterhin durchgehend insbesondere die Nachtruhe für die anderen Mietparteien gestört wurde, durch lautes Feiern bis gegen 4 Uhr morgens. Die Feiern und Lärmbelästigungen wurden auch, nachdem die Polizei zunächst für Ruhe gesorgt hatte, fortgesetzt.

Die Vermieterin hat dann das Mietverhältnis mit den Mietern fristlos, hilfsweise fristgerecht gekündigt. Sie berief sich auf die Störung des Hausfriedens durch die permanent andauernden nächtlichen Ruhestörungen, insbesondere durch Feiern mit Musik, lautes Gerede und Geschrei, aber auch Möbelerücken, Trampeln, nächtliches Ballspielen und anderes. Dieses Verhalten sei für die anderen Mieter im Haus nicht mehr hinnehmbar.

Die Mieter bestritten sämtliche der ihnen zur Last gelegten Vorwürfe. Sie beriefen sich darauf, dass das Haus lediglich eine schlechte Bauqualität habe und hellhörig sei.

Das Amtsgericht Münster kommt in dem Urteil zum Ergebnis, dass eine fristlose Kündigung aufgrund des gestörten Hausfriedens berechtigt ist.

Entscheidungsgründe

Auch die nachhaltige Störung des Hausfriedens stelle einen wichtigen Grund dar. In dem Verfahren war eine Beweisaufnahme durchgeführt worden und die Zeugen, andere Mieter aus dem Wohnhaus, hatten überzeugend und glaubhaft geschildert, dass es seit dem Einzug der beklagten Mieter immer wieder fortlaufend zu erheblichen Ruhestörungen in der beanstandeten Art gekommen sei. Die Mieter seien auch unbelehrbar gewesen.

Das Gericht war daher überzeugt, dass die Lärmbelästigungen schuldhaft verursacht wurden und nicht allein mit der schlechten Bauqualität des Mehrfamilienhauses erklärbar waren. Die Vorwürfe gingen weit über das hinaus, was als normaler Mietgebrauch anzusehen war. Regelmäßiges nächtliches Feiern, zumal unter der Woche, und lautstarke Streitereien stellen auch in einem nicht so hellhörigen Haus keine vertragsgemäße Nutzung mehr dar. Es gehe vorliegend auch nicht um grundsätzlich zu duldemem Kinderlärm.

Download: AG Münster, Urteil vom 14. August 2023 – 28 C 323/23, Wohnungswirtschaft und Mietrecht

Downloads

07-24 Fristlose Kündigung wegen erheblicher Lärmstörung_Anlage Urteils aus WuM

2.44 MB
PDF

