



Urteil: Fristlose Kündigung wegen Störung des Hausfriedens

10.10.2024 Fachinformation

Eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses ist möglich, wenn der Mieter trotz Abmahnungen nächtliche Ruhestörungen sowie das Verschließen der Hauseingangstür nicht unterlässt. Dies hat das Amtsgericht Lemgo entschieden.

Das Gericht urteilte am 17. Januar 2024 (18 C 304/23, ZMR 2024/674), dass die außerordentliche Kündigung im zu entscheidenden Fall wirksam war und das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung beendet hat (gemäß §§ 543, 569 BGB).

Im Fall drang aus der klägerischen Wohnung fast täglich, insbesondere nachts, Lärm, wobei Nachbarn wiederholt durch Geschrei und Musik der Beklagten gestört wurden. Mehrfache Abmahnungen, insbesondere eine solche mit Schreiben vom 24. August 2023, in der erstmals auch abgemahnt worden war, dass die Beklagte wiederholt die Hauseingangstür verschlossen hatte, sodass bei einem etwaigen Brand eine Gefahr für andere Mieter entstand, haben nicht zu einer Verhaltensänderung der Beklagten geführt. Auch nach der Abmahnung vom 24. August 2023 hat die Beklagte ihr Verhalten fortgesetzt.

Das Gericht hat daher entschieden, dass die Annahme eines wichtigen Grundes nach § 569 Abs. 2 BGB gerechtfertigt ist. Durch die regelmäßige, teils tägliche Verursachung nächtlichen Lärms, aufgrund dessen sich andere Mietvertragsparteien beschwert haben, hat die Beklagte die zur Wahrung des Hausfriedens erforderlichen Verhaltenspflichten verletzt. Dies führte zu einer Beeinträchtigung des Vermieters und anderer Mietparteien, sodass der Hausfrieden gestört wurde. Die Beeinträchtigungen traten auch wiederholt, teilweise sogar täglich auf, und zogen sich über einen längeren Zeitraum hin. Entscheidend war auch, dass die Kläger die Beklagten mehrfach erfolglos abgemahnt hatten, sodass die außerordentliche Kündigung wegen Störung des Hausfriedens berechtigt war.

Das Kündigungsschreiben hat die Schriftform gewahrt und enthielt auch den wichtigen Grund gemäß § 569 Abs. 4 BGB. Einer Fortsetzung des Mietverhältnisses wurde ebenfalls widersprochen.

Downloads

Urteil AG Lemgo 17. Januar 2024 ZMR 2024674

103.36 KB
PDF

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