

Angewiesensein des Klägers auf die Hundehaltung oder die Einhaltung des Gleichbehandlungsgrundsatzes bedarf.

Einer Abmahnung hat es vor Ausspruch der hierauf nach § 543 Abs. 2 [Satz 1] Nr. 1 gestützten Kündigung nicht bedurft, da diese keinen Erfolg versprochen hat. Auf die Aufforderung der Kläger, ihnen die Erlaubnis zur Hundehaltung bis zum 10. 7. 2022 zu erteilen, hat die Beklagte erwidern lassen, dass eine solche ohne Vorlage – objektiv nicht gebotener – Nachweise betreffend gesundheitlicher Probleme der Mieter nicht erteilt werde.

Auf eine angeblich fehlende Kausalität der unvollständigen Gebrauchsgewährung durch die Beklagte für den erfolgten Kündigungsausspruch kommt es nicht an. Ebensowenig erfordert es das dem Mieter eingeräumte Recht zur außerordentlichen Beendigung des Mietverhältnisses, dass ihm ein Zuwarten auf den Zeitpunkt, zu dem die ordentliche Kündigung möglich ist, nicht zumutbar ist. Für die Wirksamkeit einer auf unzureichende Gebrauchsgewährung gestützte Kündigung der Mieterseite genügt es vielmehr grundsätzlich, dass einer der in § 543 Abs. 2 [Satz 1] Nrn. 1 bis 3 BGB aufgeführten Tatbestände vorliegt (BGH, Urt. v. 24. 9. 2009, VIII ZR 142/08 [WuM 2009, 349], beck-online Rn. 15 f.).

Mitgeteilt von Rechtsanwalt
Friedrich-Wilhelm Lohmann, Berlin

Fristlose Kündigung wegen erheblicher Lärmstörungen; „nachhaltige Störung des Hausfriedens“

§§ 543, 569 Abs. 2 BGB

Zum Vorliegen einer „nachhaltigen Störung des Hausfriedens“ i. S. v. § 543 i. V. m. § 569 Abs. 2 BGB durch mieterseitige Lärmbelästigung.

(Orientierungssatz der Redaktion)

AG Münster, Urt. v. 14. 8. 2023 – 28 C 323/23

Zum Sachverhalt: Zwischen den Parteien besteht ein Mietverhältnis über die von der Klägerin vermietete, von den Beklagten gemietete Wohnung im Hause ... gemäß Mietvertrag vom 15. 3. 2018. ... Bei dem Haus ... handelt es sich um ein 8-Parteien-Haus mit vier Etagen. Die Beklagten wohnen mit ihren sechs Kindern im Alter von sechs Monaten bis zehn Jahren im 3. OG.

Bereits seit geraumer Zeit beschwerten sich einige der übrigen Hausbewohner über das Wohnverhalten der Beklagten, insbesondere über fortdauernde Lärmbelästigungen. Unter dem 27. 1. 2022 mahnte die Klägerin die Beklagten wegen Lärmbelästigungen durch Geschrei, Musik und Streitgespräche, überwiegend nachts, im Zeitraum vom 30. 12. 2021 bis 16. 1. 2022 erstmals ab. Eine weitere, nunmehr anwaltliche Abmahnung erfolgte unter dem 10. 3. 2022. Gegenstand sind Vertragsverstöße im Zeitraum vom 23. 1. 2022 bis zum 14. 2. 2022. Erneut ging es dabei um Lärmbelästigungen durch lautes Gerede, Geschrei, Musik, aber auch nächtliches Wäschewaschen, Möbelrücken und Fußballspielen im Haus. Es wurde darauf hingewiesen, dass am 10. 2. 2022 zum wie-

derholten Male die Polizei gerufen wurde. Unter dem 23. 6. 2022 erfolgte eine dritte Abmahnung wegen Ruhestörungen im Zeitraum vom 5. 4. 2022 bis zum 19. 6. 2022.

Auch danach zeigten andere Hausbewohner, u. a. die Zeugen R. und K., die direkt unter bzw. über den Beklagten wohnen, der Klägerin weitere Verstöße an:

Am 23. 10. 2022 hätten die Beklagten um 22.40 Uhr verschiedene Möbel über den Fußboden geschoben und durch diesen Lärm ihre Nachtruhe gestört. Der Lärm habe bis 22.50 Uhr gedauert.

Am 25. 10. 2022 hätten die Beklagten erneut von 23.30 Uhr bis 23.55 Uhr Lärm dadurch verursacht, dass sie Möbel über den Fußboden geschoben hätten. Wieder seien die Nachbarn hierdurch aus dem Schlaf gerissen worden.

Am 12. 11. 2022 habe der älteste Sohn der Beklagten gegen 18.20 Uhr mitgeteilt, dass an diesem Tag der Geburtstag seiner jüngeren Schwester gefeiert werde. Nach 22.00 Uhr seien die Stimmen und die Musik aus der Wohnung der Beklagten zunehmend lauter geworden. Wegen dieser erheblichen Geräuschkulisse sei die Nachtruhe der anderen Mieter wieder gestört worden. Gegen 0.50 Uhr habe der Zeuge R. die Beklagten höflich um Ruhe gebeten und darauf verwiesen, dass es nicht sein könne, wegen eines Kindergeburtstags nachts so laut zu feiern. Leider sei diese Bitte erfolglos geblieben und der Lärm in der Wohnung der Beklagten habe unverändert angehalten. Um 02.35 Uhr sei aus der Wohnung der Beklagten weiterhin lautes Gerede und laute Musik gekommen. Gegen 03.35 Uhr hätten die anderen Mieter schließlich die Polizei gerufen, die erst gegen 04.45 Uhr eingetroffen sei. Bis zum Eintreffen der Polizei sei der Lärm in der Wohnung der Beklagten unverändert fortgesetzt worden. Während dieser Zeit sei die Situation in der Wohnung sogar mehrfach eskaliert, was sich vor allem durch lautes, gegenseitiges Anschreien der Personen in der Wohnung bemerkbar gemacht habe. Nachdem die Polizei für Ruhe gesorgt und nach ca. 5 Minuten wieder gegangen sei, sei erneut Lärm aus der Wohnung der Beklagten gekommen. Zwar sei das Gerede leiser, allerdings deutlich bis ca. 06.30 Uhr zu hören gewesen.

In der Nacht vom 19. auf den 20. 11. 2022 sei wieder gegen 01.00 Uhr Lärm aus der Wohnung der Beklagten gekommen. Es sei laut geredet, offensichtlich gestritten und es seien permanent Möbel verschoben worden. Dieser Lärm habe ungefähr 1 bis 1½ Stunden angedauert.

Wegen dieser weiteren Ruhestörung hat die Klägerin das Mietverhältnis mit den Beklagten mit Datum vom 5. 12. 2022 fristlos, hilfsweise fristgemäß zum 31. 3. 2023 gekündigt. ... Mit anwaltlichem Schriftsatz vom 8. 3. 2023 ... kündigte die Klägerin das Mietverhältnis vorsorglich erneut fristlos wegen weiterer nächtlicher Ruhestörungen am 19. 2. 2023 sowie am 26./27. 2. 2023. Eine weitere fristlose Kündigung erfolgte mit Schriftsatz vom 20. 6. 2023, bezogen auf weitere Ruhestörungen durch Musik, Geschrei und lautes Gerede am 9. 4., 13. 5. und 29. 5. 2023. Zuletzt kündigte die Klägerin das Mietverhältnis fristlos mit Schriftsatz vom 6. 7. 2023 wegen einer weiteren Lärmstörung am 15. 6. 2023.

Die Klägerin behauptet, die Beklagten störten den Hausfrieden permanent durch dauernde nächtliche Ruhestörungen, insbesondere durch Feiern mit Musik, lautem Gerede und Geschrei, aber auch durch Möbelrücken, Trampeln, nächtliches Ballspielen u. a. Dieses Verhalten sei für die an-

deren Mieter und letztlich für die Klägerin nicht mehr hinnehmbar. Auf die Abmahnungen sei nicht reagiert worden.

Die Beklagten bestreiten sämtliche ihnen zur Last gelegten Vorwürfe. Weder sie selbst noch ihre sechs Kinder seien übermäßig laut. Das Haus sei allerdings von schlechter Bauqualität und hellhörig. Von einer achtköpfigen Familie gehe sicher ein gewisser Geräuschpegel aus, sie hielten aber ihre Kinder immer zur Ruhe an. Nachts schliefen diese auch. ...

Die Beklagten machen geltend, es sei für sie mit sechs Kindern nahezu unmöglich, eine andere Wohnung zu finden. Sie hätten bereits intensiv gesucht, seien aber auch durch Schule und Kindergarten ... an den Stadtteil gebunden. ...

Aus den Gründen: Die zulässige Klage ist auch begründet.

I. Die Klägerin hat gegen die Beklagten einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Mietwohnung aus § 546 Abs. 1 BGB.

Denn das Mietverhältnis ist bereits durch die erste fristlose Kündigung vom 5. 12. 2022 beendet worden. ...

Die Klägerin war gem. § 543 Abs. 1, Abs. 3 Satz 1 BGB berechtigt, das Mietverhältnis fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen. Ein solcher Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Die Vorschrift des § 569 Abs. 2 BGB ergänzt dies dahin, dass auch die nachhaltige Störung des Hausfriedens einen solchen wichtigen Grund darstellen kann. Eine nachhaltige Störung des Hausfriedens setzt voraus, dass eine Mietpartei die gem. § 241 Abs. 2 BGB aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgende Pflicht, sich bei der Nutzung der Mietsache so zu verhalten, dass die anderen Mieter nicht mehr als unvermeidlich gestört werden, in schwerwiegender Weise verletzt (vgl. BGH, Urt. v. 18. 2. 2015 – VIII ZR 186/14, NJW 2015, 1239 [= WuM 2015, 289] Rn. 12 f.; BGH, Beschl. v. 25. 8. 2020 – VIII ZR 59/20, NJW-RR 2020, 1275 [= WuM 2020, 739] Rn. 19).

Aufgrund der durchgeführten Beweisaufnahme ist das Gericht mit der nach § 287 ZPO erforderlichen Sicherheit davon überzeugt, dass die Beklagten ihre Pflicht zum vertragsgemäßen Gebrauch durch wiederholte Lärmbelästigungen nicht nur unerheblich verletzt haben und den Hausfrieden nachhaltig gestört haben. Die Zeugen R. und K. haben übereinstimmend und glaubhaft geschildert, dass die Beklagten schon seit ihrem Einzug im Jahre 2018 immer wieder auch nach 22.00 h und teilweise bis in die Morgenstunden hinein laut Musik hören, reden, schreien und Möbel verrücken. Von Bitten um Ruhe ließen sie sich dabei ebenso wenig nachhaltig abhalten wie von Polizeieinsätzen. ... Die Beklagten seien ... unbelehrbar. Insbesondere sei es unzumutbar, dass die lauten Feiern auch unter der Woche stattfänden. Die Zeugin R. gab zudem an, es komme auch häufiger zu Streitigkeiten der Eheleute, die lautstark ausgetragen würden. Auch lärmten die Kinder teilweise zur Schlafenszeit, indem noch gegen Mitternacht ein Ball gegen die Heizung geschoben werde. Das Möbelfücken erklärte die Zeugin nachvollziehbar damit, dass anscheinend gelegentlich

Gäste bei den Beklagten schliefen, für die dann mitten in der Nacht Platz geschaffen werden müsse. Auch die Zeugin K., die über den Beklagten wohnt, hat häufige Lärmbelästigungen bestätigt. Insbesondere Anfang 2022 sei es fast täglich zu Lärmstörungen gekommen. Auch sie wies auf die Streitigkeiten der Eheleute hin und gab an, in einem Fall habe die Beklagte zu 2 selbst wegen häuslicher Gewalt die Polizei gerufen. Das Gericht erachtet die Aussagen der drei Zeugen als glaubhaft. ... Insgesamt ist das Gericht davon überzeugt, dass sich die im Kündigungsschreiben vom 5. 12. 2022 geschilderten Fälle der Lärmbelästigung ... so wie geschildert zugetragen haben. ...

Schließlich ist das Gericht auch davon überzeugt, dass die Lärmbelästigungen hier schuldhaft verursacht werden und nicht allein mit der schlechten Bauqualität des Mehrfamilienhauses erklärbar sind. ... Die hiesigen Vorwürfe gehen über den normalen Mietgebrauch weit hinaus, regelmäßige nächtliche Feiern, zumal unter der Woche, und lautstarke Streitereien, stellen auch in einem nicht so hellhörigen Haus keine vertragsgemäße Nutzung mehr dar. ... Es geht vorliegend auch nicht um grundsätzlich zu duldenen Kinderlärm.

Die Klägerin hat die Beklagten vor der fristlosen Kündigung auch zweimal wegen ähnlicher Verstöße unter Hinweis auf die Kündigungsmöglichkeit abgemahnt, so dass die Beklagten hinreichend gewarnt waren. Die weiteren Kündigungen, die auf Beschwerden der Mitmieter beruhen, zeigen aber, dass die Beklagten ihr Verhalten insoweit nicht geändert haben. ...

Mitgeteilt vom Mieterverein Münster und Umgebung e. V.

Hinweis der Redaktion: Den Beklagten wurde eine Räumungsfrist gem. § 721 ZPO von gut sieben Monaten gewährt; diese vom Gericht als verhältnismäßig lang angesehene Frist wurde mit der Schwierigkeit begründet, für eine achtköpfige Familie eine neue Wohnung zu finden. Es gelte, den Kindern eine Obdachlosigkeit zu ersparen.

Kündigung wegen unberechtigter Gebrauchsüberlassung; Abgrenzung Besuch/Gebrauchsüberlassung; keine Räumungsfrist bei Möglichkeit zur anderweitigen Unterkunft

§§ 553, 569, 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BGB;
§ 721 Abs. 1 Satz ZPO

Zur Beweiswürdigung und zur Abgrenzung zwischen erlaubten Besuchen und unberechtigter Gebrauchsüberlassung der Wohnung; zur Versagung der Gewährung einer Räumungsfrist.

(Orientierungssatz der Redaktion)

LG Hamburg, Urt. v. 3. 11. 2023 – 311 S 25/23

(AG Hamburg-St. Georg, Urt. v. 31. 3. 2023 – 923 C 180/22)

Aus den Gründen: II. ... 1. Der Klägerin steht gem. § 546 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf geräumte Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung gegen den Beklagten zu, weil die klägerische Kündigung vom 20. 9. 2022 das Miet-