

Mit Schriftsatz vom 06.09.2023 hat die Klägerin nochmals die fristlose Kündigung erklärt und die zahlreichen Besuche, die die Beklagte empfangen haben soll, damit begründet, dass die Beklagte in der streitgegenständlichen Wohnung der Prostitution nachgeht. Sie legt insoweit Bilder und entspr. Textkommentare vor, die die Beklagte betreffen sollen.

Die Klägerin behauptet, dass die zahlreichen Besuche und akustischen Störungen im Hausflur der Tatsache geschuldet ist, dass die Beklagte der Prostitution nachgeht.

Die Beklagte behauptet, dass es sich bei den Besuchern um Freunde und Bekannte handeln würde und sie in ihrer Wohnung keine sexuellen Dienstleistungen anbieten würde.

## Aus den Gründen

Nach der Beweisaufnahme steht zur sicheren Überzeugung des Gerichtes fest, dass die Beklagte in der streitgegenständlichen Wohnung der Prostitution nachgeht. Die angehörten Zeuginnen haben in sich geschlossen und widerspruchsfrei bekundet, dass die Beklagte von „5 Männern pro Tag ... Minimum“ aufgesucht wurde und wird. Dabei handelt es sich um Leute die den Zeuginnen unbekannt waren und die sich auch nur kurze Zeit in der Wohnung der Beklagten aufhielten. Dass es sich dabei um Aufenthalte handelte, die der Erbringung sexueller Dienstleistungen diene, war für die Zeuginnen eindeutig aufgrund der Vielzahl der Männer und deren Verhalten ersichtlich. So schilderte die Zeugin ... anschaulich, dass sich die Beklagte mit einem halb nackten Mann im Flur um die Höhe des Entgeltes für die sexuelle Dienstleistung gestritten hat. Auch habe die Beklagte die Tochter einer weiteren taubstummen Frau, welche in dem Haus wohnt als Übersetzerin „bei Problemen mit den Männern“ herangezogen.

Die Zeugin konnte die Beklagte anhand der klägerseits eingereichten Fotografien, welche dem Schriftsatz vom 06.12.2023 beigefügt waren – eindeutig erkennen. So berichtete die Zeugin ... auch davon, dass einer der Freier der Beklagten immer mit seinem eigenen Bettzeug ankam. Auch die Zeugin ... hat bekundet, dass die Beklagte täglich von „5 oder vielleicht auch mehr“ Männern besucht wurde. Sie berichtete ebenfalls von einem Vorfall, wonach die Beklagte sie tätlich angegriffen hat. Den Grund vermutete die Zeugin in ihrer zum Ausdruck gebrachten ablehnenden Haltung zur Durchführung der gewerblichen Prostitution in dem von ihr bewohnten Mietshaus.

Die Gesamtheit der Aussagen der beiden Zeuginnen lassen keinen Zweifel daran aufkommen, dass die Beklagte im erheblichen Maße der gewerblichen Prostitution in der streitgegenständlichen Wohnung nachgeht.

Dies stellt zumal in einem Wohnhaus, in dem auch Kinder wohnen – ganz offensichtlich eine pflichtwidrige Nutzung der Wohnung dar. Da die Beklagte trotz Abmahnung ihr Verhalten nicht geändert hat, sind die vorgerichtliche und die im Prozess ausgesprochenen fristlosen Kündigungen wirksam.

### *Fristlose Kündigung wegen Störung des Hausfriedens*

14. BGB §§ 543, 546, 569

Wer als Mieter trotz Abmahnungen nächtliche Ruhestörungen sowie das Verschließen der Hauseingangstür nicht unterlässt, kann wirksam fristlos gekündigt werden.

AG Lemgo, Urt. v. 17.01.2024 – 18 C 304/23

## Aus den Gründen

1. Die Kläger haben das Mietverhältnis durch die außerordentliche Kündigung vom 05.09.2023 wirksam mit sofortiger Wirkung beendet, §§ 543, 569 BGB.

Vorliegend bestand der für eine außerordentliche Kündigung erforderliche wichtige Grund. Gem. §§ 543 Abs. 1 Satz 2, 569 Abs. 2 BGB liegt ein solch wichtiger Grund dann vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insb. eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beidseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Die Interessenabwägung fällt hier zu Gunsten der Kläger aus. So haben diese vorgetragen, dass aus der klägerischen Wohnung fast tagtäglich, insb. nachts Lärm herausdringt, wobei Nachbarn der Beklagten wiederholt durch Geschrei und Musik der Beklagten gestört worden seien. Mehrfacher Abmahnung, insb. eine solche mit Schreiben vom 24.08.2023, wobei erstmals auch abgemahnt worden sei, dass die Beklagte wiederholt die Hauseingangstür verschlossen habe, sodass bei einem etwaigen Brand eine Gefahr für andere Mieter entstehe, hätte nicht zu einer Verhaltensänderung der Beklagten geführt. Auch nach der Abmahnung vom 24.08.2023 habe die Beklagte ihr Verhalten fortgesetzt.

Es rechtfertigt die Annahme eines wichtigen Grundes nach § 569 Abs. 2 BGB. Denn 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, was zu einer Beeinträchtigung des Vermieters und anderer Mietparteien geführt hat, sodass der Hausfrieden gestört worden ist. Nach dem Vorbringen der Kläger hat die Beklagte den Hausfrieden auch nachhaltig gestört, weil die erheblichen Beeinträchtigungen wiederholt aufgetreten sind, teilweise sogar täglich, und sich über einen längeren Zeitraum hingezogen haben. Die Kläger haben die Beklagte auch mehrfach erfolglos abgemahnt wobei sie das Fehlverhalten der Beklagten darin hinreichend klar und verständlich umschrieben haben. Die anschließend ausgesprochene außerordentliche Kündigung vom 05.09.2023 stützt sich auf eine Fortsetzung der Störungen des Hausfriedens durch die Beklagte, mithin auf ein nach der Abmahnung an den Tag gelegtes Verhalten.

Das Kündigungsschreiben wahrt die Schriftform und enthält zudem auch den wichtigen Grund, § 569 Abs. 4 BGB.

Der Fortsetzung des Mietverhältnisses wurde widersprochen.

*Einsender: RA Dr. Martin Strake, Paderborn*