

Gericht:	AG Tempelhof-Kreuzberg	Quelle:	
Entscheidungsdatum:	12.09.2014	Normen:	§ 543 Abs 1 S 1 BGB, § 569 Abs 2 BGB, Art 2 GG, Art 3 Abs 3 S 2 GG
Aktenzeichen:	25 C 219/13	Zitiervorschlag:	AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 12. September 2014 – 25 C 219/13 –, juris
Dokumenttyp:	Urteil		

Wohnraummietvertrag: Wirksamkeit einer fristlosen Kündigung wegen dauerhafter Lärmbelästigung durch einen psychisch kranken Mieter

Orientierungssatz

Auch im Fall eines schuldunfähigen Verursachers stellt eine monatelange andauernde ständige Lärmbelästigung, die sowohl tagsüber als auch in den Abend- und Nachtstunden stattfindet und teilweise mit Klingeln bei den Nachbarn verbunden ist, eine unzumutbare und dauerhafte Störung des Hausfriedens dar, die den Ausspruch einer fristlosen Kündigung rechtfertigt. Bei der vorzunehmenden Abwägung der Interessen des Vermieters, des gekündigten Mieters und der übrigen Mieter ist die Wertentscheidung des Grundgesetzes zu berücksichtigen, nach der im nachbarschaftlichen Zusammenleben mit behinderten oder kranken Menschen ein erhöhtes Maß an Toleranzbereitschaft erforderlich ist (Anschluss BGH, 8. Dezember 2004, VIII ZR 218/03, WuM 2005, 125 und AG Berlin-Lichtenberg, 25. März 2014, 6 C 425/13, Grundeigentum 2014, 877).(Rn.19)(Rn.21)

Fundstellen

Grundeigentum 2015, 257-258 (red. Leitsatz und Gründe)
WuM 2016, 27-28 (red. Leitsatz und Gründe)

Diese Entscheidung wird zitiert

Literaturnachweise

Bernd Jahreis, jurisPR-MietR 24/2015 Anm. 3 (Anmerkung)

Praxisreporte

Bernd Jahreis, jurisPR-MietR 24/2015 Anm. 3 (Anmerkung)

Diese Entscheidung zitiert

Rechtsprechung

Anschluss AG Lichtenberg, 25. März 2014, Az: 6 C 425/13

Anschluss BGH 8. Zivilsenat, 8. Dezember 2004, Az: VIII ZR 218/03

Tenor

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die im Hause, ... Berlin, 1. OG Nr. 1 links belegene Wohnung, bestehend aus zwei Zimmern, Flur, Küche, Bad in einer Größe von ca. 64,93 m² nebst dazugehörigem Kellerraum (bezeichnet mit dem Namen ...) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

2. Die Beklagte zu 1.) wird verurteilt, die Klägerin von vorgerichtlichen Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 492,45 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 27.03.2014 freizustellen.

3. Die Beklagte zu 1.) trägt ihre Rechtsanwaltskosten selbst. Die übrigen Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Bezüglich der Hauptsache des Tenors zu 1.) kann die Beklagte zu 1) die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 2.143,00 € abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Bezüglich des Tenors zu 2.) und der Kosten kann die Beklagte zu 1.) die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

5. Der Beklagten zu 1.) wird eine Räumungsfrist bis 12.01.2015 gewährt.

Tatbestand

- 1 Die Beklagte zu 1.) ist mit Mietvertrag vom 11.03.2010 Mieterin der Wohnung der Klägerin im Hause ... in ... Berlin. Der Beklagte zu 2.) bewohnt die streitgegenständliche Wohnung ebenfalls und ist dort beim Einwohnermeldeamt gemeldet.
- 2 Die Beklagte zu 1) steht unter Betreuung und ist im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit einem Grad der Behinderung von 80 und den Merkzeichen B, G und H. Sie erhält Arbeitslosengeld II.
- 3 Mit als "Abmahnung" überschriebenen und der Betreuerin der Beklagten zugestellten Schreiben vom 25.06.2013, auf das für die Einzelheiten verwiesen wird (Bl. 29 d. A.), wies die Klägerin auf von der Beklagten ausgehende Ruhestörungen und das Vorliegen einer nicht angezeigten Untervermietung hin. Konkret bezog sich die Abmahnung auf einen Vorfall am 25.06.2013 mit Polizeieinsatz, bei dem eine Frau laut schreiend aus der Wohnung der Beklagten vor einem sie schlagenden Mann floh.
- 4 Mit Schreiben vom 24.09.2013 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis wegen Störung des Hausfriedens und unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte fristlos, hilfsweise fristgemäß. Zur Begründung wird unter anderem auf Beschwerden und ein Lärmprotokoll der Mitmieter über den Zeitraum vom 01. August 2013 bis 21. August 2013 Bezug genommen. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Kündigung (Bl. 25 - 27 d. A.) nebst des in Bezug genommenen Lärmprotokolls mit Beschwerdeschreiben (Bl. 37 - 39 d. A.). Hilfsweise kündigte die Klägerin mit der Klageschrift vom 16.10.2013 (Bl. 1 d. A.) und mit Schriftsatz vom 26.11.2013 (Bl. 45 d. A.) das Mietverhältnis erneut fristlos, hilfsweise fristgemäß aus u. a. den genannten Gründen. Auch in der Kündigung vom 16.10.2013 nahm die Klägerin Bezug auf konkrete Vorfälle und Beschwerdeschreiben (Bl. 40 - 43 d. A.).
- 5 Die Klägerin behauptet, die Beklagte empfangen ständig Besuch und es käme sodann zu lautstarken, auch körperlichen Auseinandersetzungen zu jeder Tages- und Nachtzeit, die in Abständen von ca. zwei Tagen zu Polizeieinsätzen führten. Aus der Wohnung der Beklagten dring mehrmals täglich Geschrei und Geheule. Diese Streitereien seien nicht auf die Wohnung der Beklagten beschränkt, sondern setzten in der Umgebung fort. Zudem werfe die Beklagte Müll aus dem Fenster und vermiete die Wohnung unter.
- 6 Die Klägerin hat zunächst beantragt, die Beklagte zu 1) zur Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung zu verurteilen. Mit Schriftsatz vom 07.07.2014 hat die Klägerin die Klage auf den Beklagten zu 2.) erweitert. Dieser ist im Termin zur Güte- und mündlichen Verhandlung trotz ordnungsgemäßer Ladung (Bl. 93 d. A.) nicht erschienen.

- 7 Die Klägerin beantragt nunmehr,
- 8 1. Die Beklagten als Gesamtschuldner, den Beklagten zu 2.) dabei im Wege eines Versäumnisurteils, zu verurteilen, die im Hause ..., ... Berlin, 1. OG Nr. 1 links belegene Wohnung, bestehend aus zwei Zimmern, Flur, Küche, Bad in einer Größe von ca. 64.93 m² nebst dazugehörigem Kellerraum (bezeichnet mit dem Namen ...) zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.
- 9 2. Die Beklagte zu 1.) zu verurteilen, die Klägerin von vorgerichtlichen Rechtsverfolgungskosten in Höhe von 492,45 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz p. a. seit Rechtshängigkeit freizustellen.
- 10 Die Beklagte zu 1.) beantragt,
- 11 1. die Klage abzuweisen, hilfsweise,
- 12 2. die Gewährung einer Räumungsfrist von mindestens sechs Monaten.
- 13 Die Beklagte zu 1) bestreitet die Behauptungen, auf die die Kündigungen gestützt werden. Sie ist der Auffassung, berücksichtigt werden müsse auch ihre gutachterlich bestätigte, psychische Labilität. Die Abmahnung vom 25.06.2013 und die Kündigung vom 24.09.2013 seien formell unwirksam.

Entscheidungsgründe

I.

- 14 Die Klage ist zulässig und begründet.
- 15 1.) Die persönliche Klageänderung durch Erweiterung der Klage auf den Beklagten zu 2.) war, da der bis dahin gewonnene Prozessstoff weiter Entscheidungsgrundlage blieb, sachdienlich und damit gemäß §§ 263 Alt. 2 ZPO zulässig. Die Beklagten sind einfache Streitgenossen im Sinne von §§ 59, 60 ZPO.
- 16 2.) Die Klage ist auch begründet. Hinsichtlich dem Beklagten zu 2.) erfolgt die Verurteilung im Wege des Versäumnisurteils gemäß §§ 331 Abs. 1, 313b Abs. 1 S. 1 ZPO. Der Umstand, dass die beiden Beklagten, wie oben dargestellt, nur einfache Streitgenossen sind, hat zur Folge, dass gegen den Beklagte zu 2.) auch im Wege eines Versäumnisurteils entschieden werden konnte. Der einfache Streitgenosse wird nicht gemäß § 62 ZPO, der nur auf Fälle notwendiger Streitgenossenschaft anwendbar ist, durch den nicht säumigen Streitgenossen als vertreten angesehen. Eine analoge Anwendung auf einfache Streitgenossenschaft ist nicht möglich, weil weder eine planwidrige Regelungslücke noch ein vergleichbarer Sachverhalt vorliegt.
- 17 Die Klage ist auch hinsichtlich der Beklagten zu 1.) begründet. Der Klägerin steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung aus § 546 Abs. 1 BGB zu, die außerordentliche Kündigung mit der Klageschrift vom 16.10.2013 hat das Mietverhältnis wirksam gemäß §§ 543 Abs. 1 S.1, 569 Abs. 2 BGB beendet.

- 18 Die Beklagte zu 1.) ist gemäß § 543 Abs. 3 S. 1 BGB mit Schreiben vom 25.06.2013 abgemahnt worden. Dieses Schreiben erfüllt die formalen Anforderungen die an eine Abmahnung im Sinne der Norm zu stellen sind. Das Schreiben bezieht sich hinreichend konkret (vgl. BGH NJW-RR 2000, 717) auf die beanstandeten Verhaltensweisen sowie auf den konkreten Vorfall vom 23.06.2013.. Es war nach dem objektiven Empfängerhorizont auch eindeutig als Abmahnung im Sinne § 543 Abs. 3 BGB aufzufassen. Dies folgt jedenfalls aus der Tatsache, dass das Schreiben mit "Abmahnung" überschrieben ist. Selbst wenn die im anwaltlich Kündigungsschreiben vom 24.09.2014 aufgeführten Tatsachen nach Abwägung aller Umstände noch nicht ausreichen sollten, um eine außerordentliche Kündigung zu begründen, so stellt dieses Schreiben jedenfalls eine zweite Abmahnung dar (vgl. AG Wedding, a. a. O.; LG Berlin, Urt. v. 22.10.2010, Az.: 63 S 690/09).
- 19 Ein außerordentlicher Kündigungsgrund gemäß § 569 Abs. 2 BGB liegt vor. Bereits der über Monate andauernde, ständige Lärm tagsüber, aber auch in den Abend- und Nachtstunden, teilweise mit Klingeln bei den Nachbarn, stellt, auch im Falle eines schuldunfähigen Verursachers, eine unzumutbare und dauerhafte Störung des Hausfriedens dar, die zur fristlosen Kündigung berechtigt (vgl. AG Lichtenberg, Urt. v. 25.03.2014, Az.: 6 C 425/13; AG Spandau, Urt. v. 07.03.2014, Az.: 3 C 122/13; AG Wedding, Urt. v. 23.03.2013, Az.: 7 C 148/12; -juris).
- 20 Die Klägerin hat einzelne, konkrete Vorfälle vorgetragen und entsprechende Schreiben der Mieter (z. B. vom 10.10.2013, 11.10.2013, 13.10.2013) sowie ein Lärmprotokoll (Bl. 38 f. d. A.) dreier Mitmieter eingereicht. Alleine aus dem Lärmprotokoll geht hervor, dass es nahezu täglich in den späten Abendstunden zu erheblichen Lärmbelästigungen der Mitmieter gekommen war, zudem kam es - wie auch schon am 23.06.2014 - zweimal zu einem Polizeieinsatz. Besucher der Beklagten zu 1.) forderten, wie aus dem Mieterschreiben vom 10.10.2013 hervorgeht, eine Mieterin mit Messern in der Hand zum Einlass in das Haus auf. Die Beklagte zu 1.) konnte sich angesichts dieses Vortrags nicht auf ein pauschales Bestreiten der Vorfälle zurückziehen, sondern hätte zu den einzelnen Vorgängen konkret Stellung nehmen müssen. Hierauf wurde die Beklagte durch gerichtlichen Hinweis vom 22.08.2014 auch hingewiesen. Diese Tatsachen gelten mithin als zugestanden, § 138 Abs. 3 ZPO. Aufgrund des unsubstantiierten Bestreitens hatte auch keine Beweisaufnahme zu durch Vernehmung der einzelnen Mieter als Zeugen zu erfolgen.
- 21 Die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses ist der Klägerin nicht zumutbar. Für die Frage der Zumutbarkeit ist das Empfinden eines "verständigen Durchschnittsmenschen" maßgeblich. Wird der Hausfrieden durch das Verhalten eines psychisch kranken Mieters gestört, so sind die Belange des Vermieters, des Mieters und der anderen Mieter unter Berücksichtigung der Wertentscheidung des Grundgesetzes gegeneinander abzuwägen (vgl. OLG Karlsruhe ZMR 2002, 418; BGH WuM 2005, 125; Schmitt-Futterer/Blank, 10. Auflage 2010, § 569 Rn. 23 m. w. Nw.). Insoweit ist aus Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG, der Menschenwürde und dem Sozialstaatsprinzip herzuleiten, dass im nachbarlichen Zusammenleben mit Behinderten oder Kranken ein erhöhtes Maß an Toleranzbereitschaft zu fordern ist, so dass zu prüfen ist, ob die Störungen eines krankheits- oder behinderungsbedingt nicht zurechnungsfähigen Mitbewohners bei grundgesetzzorientierter Wertung noch als hinnehmbar angesehen werden können. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall. Dabei hatte das Gericht zugunsten der Beklagten, neben ihrer psychischen und physischen Verfassung, auch zu berücksichtigen, dass diese offenbar andere mietvertragliche Pflichten, wie etwa die Pflicht zur Entrichtung der Miete, zuverlässig einhält. Auch gesteht ein Mieter im Schreiben vom 10.10.2013 (Bl. 40 d. A.) zu, dass die Störungen im Vergleich zu Mitte des Jahres zurückgegangen seien. Dem gegenüber hat das Gericht jedoch die hohe Anzahl von Lärmbelästigungen genauso zu berücksichtigen wie den Umstand, dass eine Grenze dort überschritten ist, wo höchstpersönliche Rechtsgüter der anderen Mieter (wie Gesundheit) nachhaltig verletzt werden (vgl. AG Lichtenberg, a. a. O.; Schmitt/Futterer/Blank a. a. O.). Das Gericht berücksichtigt hier, dass die häufige Störung der Nachtruhe ebenfalls den Umstand einer Gesundheitsbeeinträchtigung nach sich zieht. Die Art der Lärmbelästigung ist vorliegend auch deshalb besonders belastend, weil offenbar ernsthafte Sorgen um das leibliche Wohl der Beklagten zu 1.) oder anderer an den Streitigkeiten beteiligten Personen angebracht sind und ein bloßes Ignorieren auch deshalb unmöglich sein dürfte. Wo Gewalttaten in unmittelbarer Nähe vermutet werden, ist ein entspanntes Wohnen nicht zu erwarten. Zudem scheinen mildere Mittel, wie sie etwa die Betreuung eines Mieters darstellen kann, vorliegend ausgeschöpft zu sein. Denn auch die Inter-

vention der Betreuerin brachte vorliegend keinen nachhaltigen Erfolg. Die vorgetragene Besserung betrifft außerdem den Zeitraum vor der hier maßgeblichen Abmahnung. Dass es hiernach zu einer Besserung des Verhaltens kam, ist nicht vorgetragen.

- 22 Auf die weiteren Kündigungsgründe der Klägerin, die unerlaubte Untervermietung und die Entsorgung von Hausmüll aus dem Fenster, kommt es nicht mehr an.
- 23 3.) Da die Beklagte zu 1) ihre mietvertraglichen Pflichten in nicht unerheblicher Weiser verletzt hat, ist sie der Klägerin gemäß § 280 Abs. 1 BGB in Verbindung mit dem Mietvertrag zum Ersatz der hieraus entstehenden Schäden verpflichtet. Dies umfasst gemäß § 249 BGB auch die außergerichtlichen Kosten eines Rechtsanwalts, soweit dessen Inanspruchnahme nach den Umständen erforderlich und zweckmäßig war, unabhängig davon, ob das anwaltliche Schreiben vom 24.09.2014 als Kündigung oder Abmahnung zu werten ist. Angesichts der umfangreichen Prüfung, die das Gericht im Falle einer außerordentlichen Kündigung vornimmt, und die auch und gerade die außergerichtliche Korrespondenz mit umfasst, ist vorliegend von der Erforderlichkeit der Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes auszugehen. Der Anspruch kann, da auch die Belastung mit einer Verbindlichkeit einen zu ersetzenden Schaden darstellt, auch auf Freistellung gerichtet werden und ist vorliegend von der Höhe nicht zu beanstanden.

II.

- 24 Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 Abs. 1, 100 Abs. 3, 100 Abs. 4, 708 Nr. 2, 7, 711 S. 1, S. 2 ZPO.
- 25 Der Beklagten zu 1.) war vorliegend eine Räumungsfrist bis zum 12.01.2015 zu gewähren, § 721 ZPO. Dabei war im Rahmen der vorzunehmenden Gesamtabwägung zu berücksichtigen, dass sich nach dem vorliegenden Sachverhalt eine Unterbringung der Beklagten zu 1) in einer ihren Bedürfnissen entsprechenden, betreuten Wohneinrichtung aufdrängen dürfte um eine weitere Gefährdung der Beklagten sowie der Mitmieter zu vermeiden. Die begrenzte Anzahl geeigneter Einrichtungen oder ansonsten geeigneter Wohnungen war daher ebenso zu berücksichtigen wie die Tatsache, dass in den Angelegenheiten der Beklagten kürzlich ein Betreuerwechsel stattfand und sich die nunmehr mit der Betreuung betraute Person zunächst in die Angelegenheiten der Beklagte einzuarbeiten und einen persönlichen Kontakt zu dieser herzustellen hat. Eine weitergehende Räumungsfrist war jedoch in Anbetracht der hiermit einhergehenden Beeinträchtigungen der Mitmieter und der Tatsache, dass das Erfordernis neuen Wohnraums seit geraumer Zeit bekannt ist, nicht zu gewähren.