
Datum: 06.08.2001
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 211
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 211 C 150/01
ECLI: ECLI:DE:AGK:2001:0806.211C150.01.00

Tenor:

1.

Die Klage wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

3.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die gegen sie gerichtete Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Sicherheit kann auch durch selbstschuldnerische Bürgschaft einer öffentlichen Sparkasse oder deutschen Großbank geleistet werden.

Tatbestand:

1

Die Klägerin ist eine Wohnungsbaugenossenschaft, der Beklagte zu 1. ist deren Mitglied.
Gemäß dem Dauernutzungsvertrag vom 30.06.1997 wurde dem Beklagten zu 1. ab dem

2

16.05.1997 die im Objekt xxx, im Dachgeschoss links gelegene Wohnung überlassen. Gem. § 2 des Dauernutzungsvertrages beträgt die Nutzungsgebühr monatlich 385,00 DM. Gem. § 6 des Dauernutzungsvertrages sind die Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB in der Fassung Februar 1995) und die Hausordnung (Fassung September 1981) Vertragsbestandteil.

Die Beklagte zu 2. lebt seit dem 01.02.2001 gemeinsam mit dem Beklagten zu 1. in dessen Wohnung und ist dort gemeldet. 3

Mit Rundschreiben vom 12.10.2000 wies die Klägerin alle Bewohner des Hauses xxx ausdrücklich auf die Einhaltung der Ruhezeiten und auf die Vermeidung unnötiger Geräuschbelästigungen hin. Die Klägerin machte in diesem Rundschreiben ausdrücklich auf die besondere Hellhörigkeit des Gebäudes aufmerksam. 4

Die Klägerin hat den Beklagten im Hinblick auf eine vermeintlich lautstarke Feier mit Schreiben vom 16.11.2000 eine Abmahnung erklärt und diese auf die Einhaltung der Hausordnung hingewiesen. In einem persönlichen Gespräch zwischen dem Vorstand der Klägerin und dem Beklagten zu 1. wurde der Beklagte nochmals ausdrücklich auf die künftige Beachtung der Hausordnung und der Ruhezeiten verwiesen. Die Klägerin behauptet hierzu, der Beklagte zu 1. hätte in der Nacht vom 20. auf den 21. Oktober 2000 in seiner Wohnung eine überlaute Party veranstaltet. 5

Die Klägerin kündigte das Dauernutzungsverhältnis mit Schreiben vom 16.03.2001 fristlos. Sie begründet die fristlose Kündigung mit vermeintlichen weiteren Lärmbelästigungen und Störungen des Hausfriedens durch den Beklagten zu 1. unter Bezugnahme auf Beschwerden von Mitbewohnern. Mit gleichem Schreiben wurde dem Kläger eine Räumungsfrist gesetzt und vorsorglich eine Frist gemäß Kündigung zum 30.06.2001 ausgesprochen. 6

Die Klägerin behauptet weiter, auch nach der Abmahnung sei es zu weiteren massiven Lärmbelästigungen durch den Beklagten zu 1. gekommen. Die Lärmbelästigungen hätten übrige Bewohner des Hauses in erheblicher Weise um deren Nachtruhe gebracht, so dass es zu Beeinträchtigungen von deren Leistungsfähigkeit am Arbeitsplatz gekommen sei. Es sei nahezu tagtäglich, insbesondere auch an Wochenenden in der Wohnung des Beklagten zu 1. lautes Getrampel und Gepolter zu hören gewesen. Nach Angaben der weiteren Mieter xxx und xxx handele sich dabei nicht um normales Gehen, sondern um Stampfen und Poltern. Diese Geräusche könnten nach Auffassung des Herrn xxx und des Herrn xxx nur durch absichtliches und wahlloses zu Boden werfen von Gegenständen verursacht sein. Zudem sei Türen geknallt worden; und zwar in dem Sinne, dass die Türen mit erheblicher Wucht in den Rahmen geworfen würden. Wegen der Einzelheiten wird auf die Schriftsätze der Klägerin Bezug genommen. Am massivsten betroffen seien die Mieter xxx und xxx. Aber auch andere Mieter hätten Beschwerden geäußert. 7

Die Klägerin beantragt, 8

die Beklagten zu verurteilen, die im Objekt xxx, im Dachgeschoss links gelegene Wohnung, bestehend aus 2 Zimmern, einer Küche, einem Bad mit WC, einer Diele, einem Abstellraum sowie den Kellerraum zu räumen und geräumt in vertragsgemäßigem Zustand an die Klägerin herauszugeben. 9

Die Beklagten beantragen, 10

die Klage abzuweisen. 11

Sie behaupten, die von der Klägerin bezeichneten Lärmbelästigungen seien zu keiner Zeit vorgekommen, so dass die Nachtruhe der Mitmieterschaft auch nicht gestört worden sei. Außer den von der Klägerin genannten Mietern xxx und xxx hätte sich keine weitere Partei beschwert.	12
Der Beklagte zu 1. habe vielmehr am Abend des 21.10.2000, und nicht am Abend des 20.10.2000, eine Feier mit 8-10 Personen anlässlich seines Geburtstages veranstaltet. Seine Besucher hätten sich rücksichtsvoll verhalten. Es sei keineswegs zu lautem Gesang, Gebrüll, Türen schlagen und Stampfen im Treppenhaus gekommen.	13
Weiter behaupten die Beklagten, der Mieter xxx könne irgendwelche Geräuscentwicklungen aus der streitgegenständlichen Wohnung nicht mitbekommen, da seine Räume weder direkt unterhalb noch oberhalb der Wohnung liegen, sondern schräg unterhalb der streitgegenständlichen Wohnung.	14
Das Gericht hat die Klägerin zunächst fernmündlich am 23.05.2001 sowie im Termin zur mündlichen Verhandlung auf die mangelnde Substanz des inkriminierten vermeintlichen Verhaltes der Beklagten hingewiesen.	15
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen Bezug genommen.	16
<u>Entscheidungsgründe:</u>	17
Die Klage ist zulässig; sie ist indes unbegründet.	18
Die Klage ist zunächst auch gegen die Beklagte zu 2. zulässig, da die Klägerin auch insoweit ein Rechtsschutzinteresse an einem Räumungsurteil hat. Nach ständiger Rechtsprechung des Amtsgerichts Köln ist für eine Zwangsräumung nicht nur ein Titel gegen den Mieter, sondern auch gegen dessen Lebenspartner erforderlich (vgl. etwa OLG Köln WoM 1997, 280; OLG Düsseldorf ZMR 1998, 621).	19
Die zulässige Klage ist indes nicht begründet. Die Klägerin hat gegen die Beklagten zu 1. und zu 2. keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung xxx in Köln. Denn das bestehende Dauernutzungsverhältnis ist weder durch die fristlose noch durch die fristgemäße Kündigung beendet worden.	20
Die Kündigungen sind nicht begründet, da für die Klägerin die Fortsetzung des Dauernutzungsverhältnisses nicht gem. § 554a BGB durch eine vermeintlich schuldhaft nicht unerhebliche Vertragsverletzung unzumutbar wäre. Nach § 554a BGB kann ein Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn ein Vertragsteil schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem anderen Teil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Derartige schuldhaft, erhebliche Pflichtverletzungen sind seitens der Klägerin jedoch nicht in hinreichend substantiierter Form vorgebracht worden. Hierauf ist die Klägerin durch den Abteilungsrichter wiederholt hingewiesen worden.	21
Die Toleranzgrenze bei Lärmbelästigungen hängt - auf der Grundlage eines objektiven Maßstabs - von der Zusammensetzung des Mieterkreises einerseits und den Wohnverhältnissen andererseits im Einzelfall ab (vgl. Emmerich-Sonnenschein, 564b BGB Rdn. 32). Das Mietobjekt ist mit mindestens 12 Parteien schon relativ groß. Zu der genauen Zusammensetzung der Mieterschaft erklärt sich die Klägerin nicht. Auch zu dem Wohnumfeld	22

äußert sie sich nicht. Hinzu kommt indes, dass nach Vortrag beider Parteien das Haus sehr hellhörig ist. Hierauf hat insbesondere die Klägerin den Beklagten zu 1. durch das oben genannte Rundschreiben hingewiesen. Es entspricht der Lebenserfahrung, dass in hellhörigen Anwesen normale Wohngeräusche stärker und ggfls. lästiger als in ordnungsgemäß schallisolierten Häusern von anderen Mitbewohnern wahrgenommen werden. Vor diesem Hintergrund hat die Klägerin nicht hinreichend Art, Umfang, Lästigkeit und Lautstärke der inkriminierten Lärmstörungen vorgebracht.

Zwar rechtfertigt häufiger ruhestörender Lärm, gerade auch zur Nachtzeit, eine fristlose Kündigung, jedoch reicht der Vortrag der Klägerin zur Annahme eines solchen übermäßig ruhestörenden Lärms nicht aus.

23

Zwar trägt die Klägerin unter Angabe von Zeitpunkten Beschwerden der Mitmieter xxx und xxx vor. Außer der allgemeinen Bezeichnung "Trampeln und Poltern" fehlt es jedoch an hinreichend konkretem Sachvortrag. Einerseits sind bereits die Zeitangaben der Klägerin, insbesondere die Zeiträume, ungenau und geben keinerlei hinreichende Auskunft darüber, wie lange die jeweiligen Geräusche andauerten. Es ist nichts vorgetragen, ob es sich beispielsweise um Sekunden-, minuten- oder gar stundenlang auftretende Geräusche, um einzelne Lärmspitzen oder um Dauergeräusche handelte. Auch zu deren Intensität und Lästigkeit, zu deren Art und Lautstärke ist nichts vorgebracht. Die bloß subjektiven Empfindungen der Hausbewohner xxx und xxx sagen hierzu nichts Näheres aus. Wie bereits dargestellt, ist im Hinblick auf die vermeintliche Pflichtverletzung auf das Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen abzustellen. Die Klägerin nimmt bei den inkriminierten Geräuschen auf normales Wohnverhalten, vor allen Dingen auf Gehgeräusche, das Schließen von Türen und das Bewegen von Gegenständen Bezug. Solche Geräusche sind indes dem Wohnen immanent. Das Überschreiten eines üblichen Maßes bedarf daher substantiierter Darstellung. Da sich die Beanstandungen der Klägerin auf Geräusche beziehen, die durch das gesamte Wohnverhalten der Beklagten verursacht werden, kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass die Ursache vornehmlich in der Hellhörigkeit des Anwesens liegt (vgl. hierzu etwa Urteil hiesiger Berufungskammer vom 08.10.1997 - 10 S 304/97). Es entspricht indes allgemeiner Auffassung, dass übliche Wohngeräusche, die zu den normalen und üblichen Lebensäußerungen einer Familie gehören, von Mitmietern nicht untersagt werden können.

24

Auch bezüglich der Geburtstagsfeier, derentwegen die Klägerin die Beklagten abmahnte, reicht der Vortrag der Klägerin nicht aus, um eine übermäßige Lärmbelästigung anzunehmen. Der Lärm von Feiern rechtfertigt jedenfalls dann nicht die Kündigung, wenn er im Rahmen des sozial üblichen hinzunehmen ist. Die Klägerin wirft dem Beklagten zu 1. indes eine besonders lautstarke Feier vor. Zunächst ist festzuhalten, dass gelegentliches, geselliges Zusammensein mit Familienangehörigen oder Freunden sozial üblich und deshalb hinzunehmen ist. Folglich kann die Klägerin dem Beklagten nicht bereits deswegen kündigen, weil eine Geburtstagsfeier nach der Lebenserfahrung nie völlig geräuschlos verläuft. Im übrigen unterlässt sie aber substantiiertes Vorbringen zu vermeintlichen Störungen, die über das Übliche hinausgingen.

25

Abschließend ist festzuhalten, dass das Gericht aufgrund des substanzarmen Vorbringens der Klägerin nicht in die Lage versetzt wird, übermäßige Lärmbelästigungen anzunehmen. Das Gericht muss indes Klarheit haben, ob und inwieweit bei der möglichen Erweislichkeit des Parteivorbringens ein gesetzliches Tatbestandsmerkmal erfüllt ist oder nicht. Die Benennung von Beweismitteln vermag erforderlichen Sachvortrag dagegen nicht zu ersetzen. Vielmehr kommt eine Beweiserhebung erst dann in Betracht, wenn die einzelnen Störungen

26

hinreichend genau beschrieben sind (vgl. Schmidt-Futterer/Blank, § 550 BGB, Rdn. 45).
Beweiserhebung müsste daher unzulässiger Ausforschung dienen. Folglich ist die Erhebung
des Zeugenbeweises nicht angezeigt.

Nach alledem ist die Klage abzuweisen. 27

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1 Satz 1, 708 Nr. 7, 711, 713 ZPO. 28

Streitwert: 4.620,00 DM. 29