Amtsgericht Köln, 209 C 108/04

Datum:	22.09.2004
Gericht:	Amtsgericht Köln
Spruchkörper:	Abteilung 209
Entscheidungsart:	Urteil
Aktenzeichen:	209 C 108/04
ECLI:	ECLI:DE:AGK:2004:0922.209C108.04.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Klägern bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet

T a t b e s t a n d: 1

Der Beklagte mietete von den Rechtsvorgängern der Kläger beginnend zum Mai 1988 eine Wohnung in der H.-Str. 105 in Köln zu einem Nettomietzins von zuletzt 286,50 €. Wegen der weiteren Einzelheiten des Vertragsverhältnisses wird auf die zur Akte gelangte Vertragsurkunde Bezug genommen. 2

Mit Schreiben vom 30.01.2004 erklärten die Kläger die fristlose Kündigung wegen der Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung. Zur Begründung beriefen sie sich auf folgenden Sachverhalt: Dem Beklagten war im Februar des Jahres 2003 die Erlaubnis zur Untervermietung seiner Wohnung an eine Frau B. seitens der Kläger erteilt worden. Im Juni 2003 erhielt Frau B. von weiteren Mietern des Hauses deren Wohnungsschlüssel, damit sie sich während deren Urlaubsabwesenheit um deren Wohnung und Blumen kümmere. Abredewidrig nutzte Frau B. die Wohnung der weiteren Mieter, um dort eine Party mit Bekannten zu feiern. Bei dieser Gelegenheit wurden Drogen konsumiert, auch entwendete Frau B. 2 Gegenstände mit einem Wert von rund 800,00 € aus der Wohnung. Nachdem der Beklagte, der während dieses Vorfalls ebenfalls abwesend war, hiervon erfuhr, kündigte er 3

Frau B. das Untermieterverhältnis. In der Folge war er ihr bei der Anmietung einer anderen Wohnung behilflich, auch war Frau B. gelegentlich bei ihm in der Wohnung, um ihre Habseligkeiten abzuholen. Mit Schreiben vom 30.07.2003 untersagten die Kläger bezugnehmend auf den Vorfall vom Juni 2003 dem Beklagten die weitere Untervermietung an Frau B.. Zudem erteilten sie Frau B. ein Hausverbot.

Die Kläger behaupten, die Wohnung der weiteren Mieter bzw. die Einrichtung dieser Wohnung sei anlässlich der Feierlichkeiten komplett zerstört worden. Sie meinen, der Umstand, dass der Beklagte in der Vergangenheit der Frau B. Zutritt zu dem Haus gewährt habe, stelle eine nicht hinzunehmende Störung des Hausfriedens dar. Unstreitig ist es weder vor dem Vorfall vom Juni 2003 noch danach während der Anwesenheit von Frau B. in dem Haus H.-Str. 105 zu irgendwelchen Störungen gekommen. 4

Die Kläger beantragen, 5

den Beklagten zu verurteilen, die Wohnung H.-Str. 105 in Köln, Parterre, 6

bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad, WC sowie 1 Keller, geräumt 7

an den Kläger herauszugeben. 8

Der Beklagte beantragt, 9

die Klage abzuweisen. 10

Er meint, eine Störung des Hausfriedens liege nicht vor. 11

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die vor-bereitenden Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. 12

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e: 13

Die Klage ist unbegründet. 14

Die Kläger haben gegen den Beklagten keinen Anspruch auf die begehrte Räumung. Die Voraussetzungen des hier vornehmlich in Betracht kommenden Anspruchs aus § 546 BGB liegen nicht vor. Nach dieser Vorschrift ist der Mieter bzw. jeder Dritte, dem der Mieter die Mietsache zum Gebrauch überlassen hat, verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Diese Voraussetzungen sind nicht erfüllt: 15

Das Mietverhältnis ist nicht durch die fristlose Kündigung vom 30.01.2004 gemäß §§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2 BGB wirksam beendet worden. Denn ein Recht auf fristlose Kündigung besteht danach nur, wenn für den Kündigenden ein wichtiger Grund hierfür besteht, weil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien unter Abwägung der beiderseitigen Interessen, die Fortsetzung des Mietverhältnisses zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann, wobei ein wichtiger Grund insbesondere dann besteht, wenn eine Partei den Hausfrieden nachhaltig stört. Eine solche Störung ist auch nach dem Vortrag der Klägerseite nicht gegeben. Dass der Beklagte entgegen dem erteilten Hausverbot der Frau B. Zugang zu seinen Räumlichkeiten gewährt hat, rechtfertigt keine andere Beurteilung. Grundsätzlich ist der Mieter uneingeschränkt berechtigt, Besuch zu empfangen. Dies ergibt sich aus seinem Hausrecht, das sich auch auf den Zugang zu seinen Mieträumen erstreckt. Ausnahmsweise kann der Vermieter bestimmten Personen das Betreten des Hauses verbieten, wenn der 16

Besucher in der Vergangenheit wiederholt den Hausfrieden gestört oder die gemeinschaftlich zu benutzenden Räume beschädigt oder verunreinigt hat. Ein solches Verhalten der Frau B. ist seitens der Kläger nicht dargetan. Ersichtlich ist es einmal im Juni 2003 zu einem Ausschreiten der Frau B. gekommen. Weder davor noch danach hat sich Ähnliches zugetragen. Ein Hausverbot seitens der Kläger konnte mithin bereits nicht wirksam ausgesprochen werden, jedenfalls wäre dies nachträglich angesichts der Einmaligkeit des Vorfalls wieder aufzuheben gewesen.

Aus den vorgenannten Gründen hat auch die hilfsweise ausgesprochene ordnungsgemäße Kündigung gemäß § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses geführt. 17

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 18

Streitwert: 3438,00 € (12-facher Nettomietzins). 19

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE