
Datum: 22.02.2005
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 201
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 201 C 386/04
ECLI: ECLI:DE:AGK:2005:0222.201C386.04.00

Tenor:

1. Die Beklagte wird verurteilt, die Wohnung im 2. Obergeschoß rechts des Hauses O. L. Straße 188, Köln zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben.

2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagte kann die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 3.600,00 € abwenden, sofern nicht die Klägerin in entsprechender Höhe Sicherheit leistet.

4. Der Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 30.04.2005 bewilligt.

Tatbestand:

1

Durch Vertrag vom 21.01.1998 mietete die Beklagte bei der Klägerin die im Urteilsausspruch näher bezeichnete Wohnung an.

2

Mit Schreiben vom 08.07.2004 mahnte die Klägerin die Beklagte ab, weil diese sich am 11.06.2004 um 5.00 Uhr morgens sich zunächst lautstark mit einem Taxifahrer unterhalten

3

habe und anschließend bis ca. 7.00 Uhr laut in ihrer Wohnung gebrüllt habe. Am selben Tag habe sie dann von 17.00 Uhr bis 22.00 Uhr ebenfalls lautstark in der Wohnung gebrüllt. Gegen 22.30 Uhr seien aus der Wohnung sogar Hilfeschreie gedrungen und erst um 23.00 Uhr sei Ruhe gewesen.

Mit Schreiben vom 09.08.2004 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis fristlos wegen näher dargestelltem ruhestörenden Lärm in der Zeit vom 10.07. bis 26.07.2004. 4

Mit Schreiben vom 18.10.2004 kündigte die Klägerin erneut das Mietverhältnis fristlos wegen in den Einzelheiten näher dargestellten ruhestörenden Lärms zur Nachtzeit und an den Wochenenden in der Zeit vom 27.07. bis 11.09.2004. 5

Gestützt hierauf begehrt die Klägerin mit der Klage die Räumung der Mietwohnung. 6

Sie trägt vor, am 11.06.2004 gegen 5.00 Uhr morgens habe die Beklagte vor der Türe lautstark mit einem Taxifahrer diskutiert und anschließend lautstark mit ihrem Handy telefoniert. Es sei nicht der Taxifahrer gewesen, der sich lautstark geäußert habe. Anschließend habe die Beklagte bis 7.00 Uhr in ihrer Wohnung herumgebrüllt, so dass alle wach gewesen seien und der Lärm sogar im gegenüber liegenden Haus zu hören gewesen sei. Dies könne mit einer - im Übrigen auch nicht vorhandenen - besonderen Hellhörigkeit des Hauses nichts zu tun haben. Gegen 17.00 Uhr habe die Brüllerei zwischen der Beklagten und ihrem Sohn wieder begonnen, gegen 22.30 Uhr habe die Beklagte geschrien: Hilfe, lass mich los. 7

Die Abmahnung sei nicht verspätet gewesen, zumal da die Klägerin erst durch ein am 02.07.2004 bei der Klägerin eingegangenes Beschwerdeschreiben von den Vorfällen erfahren habe. 8

In der Nacht vom 10. auf den 11.07.2004 (Samstag auf Sonntag) sei gegen 2.00 Uhr lautes Türen knallen aus der Wohnung der Beklagten zu vernehmen gewesen, verbunden mit Fallenlassen eines Gegenstandes auf den Boden. Auch gegen 3.00 Uhr sei wieder die Türe laut geknallt worden. 9

In der Zeit vom 11. auf den 12.07.2004 sei nachts gegen 2.00 Uhr gehämmert worden. Anschließend habe die Beklagte unter Türenknallen die Wohnung verlassen und sei mit Stöckelschuhen laut hörbar die Treppe heruntergegangen und habe die Haustüre geknallt. Gegen 2.45 Uhr sei sie wieder mit lautem Stöckelschuhgeräusch zurückgekehrt, verbunden mit erneutem Türenknallen und Hämmern bis 4.00 Uhr morgens. Am 17.07.2004 seien von 0.00 Uhr bis 1.00 Uhr nachts wieder Türen geknallt worden, geschrien worden und die Beklagte habe sich offensichtlich mit ihrem Sohn geprügelt. Am 18.07.2004 sei ab 4.00 Uhr für etwa 20 Minuten mehrfach Hämmern ertönt. Am 21.07.2004 habe sich die Beklagte von 0.30 Uhr bis 1.30 Uhr mit ihrem Sohn angeschrien und geprügelt. Gegen 3.00 Uhr seien zudem Türen geknallt worden. 10

Am 24.07.2004 gegen 13.30 Uhr habe die Beklagte der Mieterin T. lautstark angedroht, ihr die Zähne einzuschlagen. Am 26.07.2004 sei bis 1.30 Uhr wieder lautes Geschrei aus der Wohnung der Beklagten gedrungen. Auch die im Kündigungsschreiben vom 18.10.2004 im Einzelnen aufgezählten Vorfälle hätten sich tatsächlich ereignet. 11

Die Klägerin beantragt, 12

wie erkannt (mit Ausnahme der von Amts wegen bewilligten Räumungsfrist). 13

Die Beklagte beantragt,	14
die Klage abzuweisen.	15
Sie trägt vor, es sei richtig, dass sie bedauerlicherweise ab und an Streitigkeiten mit ihrem 16-jährigen in der Pubertät befindlichen Sohn habe. Bei dem Vorfall am 11.06.2004 habe insbesondere der Taxifahrer lauthals diskutiert. Sie habe auch nicht anschließend zwei Stunden in der Wohnung herumgebrüllt. Der Streit am Abend mit ihrem Sohn sei in einem solchen Rahmen verlaufen, dass normalerweise andere Hausbewohner davon nichts hätten mitbekommen dürfen. Das Haus scheine aber über den Maßen hellhörig zu sein. Zwischen dem Vorfall mit dem Taxifahrer habe es rund einen Monat bis zur Abmahnung gedauert, während bei ernsthaften Beeinträchtigungen eine Abmahnung binnen 2 Wochen zu erwarten sei.	16
Es werde bestritten, dass lautes Türenknallen und Fallen eines Gegenstandes aus der Wohnung der Beklagten zu vernehmen gewesen sei, wenn es denn solche Geräusche gegeben habe. Es werde ausdrücklich bestritten, dass hämmernde Geräusche aus der Wohnung der Beklagten gekommen seien, die Treppe mit ungewöhnlich lauten Geräuschen beschritten worden sei und am 11.07.2004 Lärm von Türenknallen und Hämmern verursacht worden sei. Es könne sein, dass die Beklagte am 17.07.2004 Anlaß zum Schimpfen mit ihrem Sohn gehabt habe. Es werde aber bestritten, dass sie sich mit ihrem Sohn geprügelt habe. Am 18.07. sei nicht 20 Minuten nachts gehämmert worden. Am 21.07.2004 habe es keine Prügelei mit dem Sohn gegeben und es seien auch keine Türen geknallt worden. Am 24.07.2004 habe zunächst die Mitmieterin die Beklagte beschimpft und Streit angezettelt. Es werde auch bestritten, dass am 26.07.2004 lautes Geschrei aus der Wohnung gedungen sei. Der Lärm, der aus anderen Wohnungen komme, sei bedeutend intensiver als der Lärm aus der Wohnung der Beklagten.	17
Wegen der näheren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird ergänzend auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen Bezug genommen.	18
<u>Entscheidungsgründe:</u>	19
Die Klage ist nach § 546 I BGB begründet, wonach der Mieter verpflichtet ist, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben.	20
Das zwischen den bestehende Mietverhältnis ist durch die fristlosen Kündigungen der Klägerin vom 09.08.2004 und 18.10.2004 beendet worden.	21
Die Klägerin war nach den §§ 543 I, 569 II BGB zur fristlosen Kündigung berechtigt. Nach diesen Vorschriften kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen und ein solcher wichtiger Grund liegt vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, 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. Diese Voraussetzungen liegen bereits unstreitig vor, da die Beklagte die Vorfälle, welche Anlass zur fristlosen Kündigung vom 18.10.2004 gewesen sind, nicht bestritten hat. Diese Vorfälle sind gekennzeichnet durch ständiges lautstarkes Zuknallen von Türen zur Nachtzeit und lautstarke Streitigkeiten zwischen der Beklagten und ihrem Sohn. Dabei hat die Beklagte unstreitig ihr störendes Verhalten noch verstärkt, wenn es zu Beschwerden gekommen ist. So hat sie unstreitig den	22

Streit mit ihrem Sohn am 27.07.2004 in stärkerem Umfange fortgesetzt, nachdem sie von Mitmietern dazu aufgefordert worden ist, ruhiger zu sein. Ebenso hat sie, nachdem Mitmieter Prügeleien zwischen der Beklagten und ihrem Sohn am 01.08. beanstandet haben, anschließend noch laut die Musikanlage aufgedreht. Das von der Klägerin für die Zeit vom 27.07. bis 11.09.2004 beschriebene regelmäßig lautstarke Streiten mit ihrem Sohn, und Türenknallen insbesondere zur Nachtzeit, ist für die Mitbewohner des Hauses unzumutbar, insbesondere deswegen auch, weil die Beklagte selbst durch die Klageerhebung nicht veranlasst worden ist, ihr Verhalten zu ändern und deswegen für jedermann erkennbar ist, dass die Störungen sich weiter fortsetzen, wenn die Klägerin gezwungen wäre, noch die Frist für eine ordentliche Kündigung einzuhalten.

Darüber hinaus hat die Beweisaufnahme auch ergeben, dass bereits die Kündigung vom 09.08.2004 berechtigt war. Die zu den Lärmstörungen vernommene Zeugin N. hat bestätigt, dass die von der Klägerin vorgetragenen Vorfälle in der Zeit vom 10.07. bis 26.07.2004 sich tatsächlich so abgespielt haben. Die Zeugin wußte dies noch genau, weil sie aus Anlass dieser Vorfälle ein Beschwerdeschreiben an die Klägerin verfasst hat, in dem diese Vorfälle im Einzelnen aufgelistet sind. Die Aussage der Zeugin wird bestätigt durch die Aussage des als Mieter der darunter liegenden Wohnung am stärksten betroffenen Zeugin T.. Dieser hat keinerlei Anlass, zu Lasten der Beklagten eine Falschaussage zu machen, da er mittlerweile aus der Wohnung ausgezogen ist und von eventuellen Lärmstörungen der Beklagten jetzt nicht mehr berührt wird. Der Zeuge hat bekundet, dass er seine Unterschrift unter das Beschwerdeschreiben vom 27.07.2004 erst geleistet hat nach Prüfung, dass er die einzelnen Vorfälle, die in diesem Schreiben aufgeführt sind, unmittelbar miterlebt hat. Ferner war die Aussage der Zeugin N, auch bestätigt durch die Aussage der Zeugin U. , die die Vorfälle am 18.07. und 21.07.2004 miterlebt hat. Für die Glaubhaftigkeit dieser Zeugin spricht es insbesondere, dass sie eingeräumt hat, dass sie nicht alle Vorfälle, die im Schreiben vom 27.07.2004 aufgeführt sind, miterlebt hat und dass sie ihre die Beklagte belastende Aussage für die Zeit vom 26.07. auch nachträglich ausdrücklich zurückgenommen hat, weil sie nicht ganz sicher gewesen ist, ob sie diesen Vorfall selbst erlebt hat. Im Übrigen hat sie sich wegen der Bestätigung der Vorfälle vom 18.07. und 21.07. auf ihre Aufzeichnungen gestützt. Die Zeugin hat auch bestätigt, dass die Beklagte gedroht hat, ihr die Zähne einzuschlagen und diese Drohung zunächst gegenüber einem Wohnungsnachbarn der Zeugin ausgesprochen hat und dann unmittelbar gegenüber der Zeugin wiederholt hat.

23

Nach allem war der Klage mit den prozessualen Nebenentscheidungen aus den §§ 91, 708 Nr. 7, 711 ZPO zu entsprechen.

24

Gemäß § 721 ZPO war der Beklagten zur Vermeidung einer Obdachlosigkeit noch eine den Umständen nach angemessene kurze Räumungsfrist zu bewilligen. Diese ist auch für die anderen Mieter des Hauses zumutbar da diese jetzt sicher sein können, dass im Hinblick auf das Räumungsurteil Störungen nur noch vorübergehend erfolgen werden. Für die Klägerin selbst ist die Gewährung einer Räumungsfrist deswegen zumutbar, weil nicht auch noch zusätzlich Probleme bei den Mietzahlungen vorgetragen sind.

25

Streitwert: 3.087,48 €.

26