
Datum: 22.03.2005
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 221
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 221 C 3/05
ECLI: ECLI:DE:AGK:2005:0322.221C3.05.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Mit Mietvertrag vom 10.07.1965 mieteten die Beklagten als Mieter von dem Kläger als Vermieter beginnend ab dem 01.10.1965 eine Wohnung in der 2. Etage links des Hauses M.str in Köln.

In den Jahren 1991 und 2000 mahnte der Kläger die Beklagten u. a. wegen lautstarker interner Auseinandersetzungen schriftlich ab.

Der 68-jährige Beklagte zu 1. ist auf eine Gehhilfe angewiesen. Ausweislich eines Attestes des Arztes Dr. med. L. vom 05.08.04 heißt es zur Erkrankung des Beklagten zu 1.:

"Herr F. leidet an einem Zustand nach Schlaganfall (1999) mit Halbseitenlähmung re. Des weiteren besteht ein ausgeprägter Intensionstremor der re Hand. Infolgedessen kann er nicht mal mehr eine Unterschrift leisten.

1

2

3

4

5

Seit seinem Schlaganfall ist es auch zu einer gewissen Wesensveränderung gekommen, mit der Folge, dass er bei Aufregung bzw. Erregung rasch aufbraust."	6
Im Jahr 2004 ließ der Kläger in dem Haus umfangreiche Sanierungsarbeiten durchführen. Dabei wurden auch Rohrleitungen erneuert. Insbesondere diese Arbeiten verursachten intensiven Lärm. Am 22.07.04 wurden Rohrleitungserneuerungsarbeiten in der Wohnung erbracht, die unter der von den Beklagten bewohnten Wohnung liegt. Wegen des infolge der Arbeiten verursachten Lärms suchte der Beklagte zu 1. deswegen die unter ihm gelegene Wohnung auf. Zu diesem Zeitpunkt waren zumindest die Söhne des Klägers, die Zeugen U. und H. I, sowie der Zeuge N. dort tätig. Es kam zu einer Auseinandersetzung, in deren Verlauf der Beklagte zu 1. seine Gehhilfe hob und Ausdrücke wie "Arschlöcher", "Ratten" und "Schweine" benutzte. Einige Tage später entschuldigte sich der Beklagte zu 1. bei dem Zeugen F. für sein Verhalten.	7
Mit Schreiben vom 23.07.04 kündigte der Kläger gegenüber den Beklagten aufgrund des oben genannten Vorfalles das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise fristgemäß. Die Beklagten widersprachen der Kündigung.	8
In der Klageschrift vom 30.07.2004 kündigte der Kläger das Mietverhältnis aufgrund des Vorfalls vom 22.07.2004 erneut fristlos.	9
Der Kläger behauptet, auch er habe sich zur fraglichen Zeit am 23.07.04 in der Wohnung, die unter der Wohnung der Beklagten liegt, aufgehalten. Der Beklagte zu 1. sei mit drohender Haltung und mit erhobenem Gehstock auf ihn zugegangen und habe ihn mit den zuvor erwähnten Ausdrücken belegt.	10
Den Abmahnungen aus den Jahren 1991 und 2000 hätten lautstarke Auseinandersetzungen zwischen den Beklagten, die ein Alkoholproblem hätten, sowie Belästigungen der Mitmieter zugrunde gelegen. Darüber hinaus habe der Beklagte zu 1. häufig im Haus herum gebrüllt; dieses auch gegenüber den Handwerkern, die das Haus sanierten. Diese hätten bereits angekündigt, deswegen die Arbeiten einzustellen.	11
Der Kläger beantragt,	12
die Beklagten zu verurteilen, die von ihnen gemieteten	13
Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss links des Hauses	14
M.str in Köln, bestehend aus einem Zimmer, Küche,	15
Diele, Bad geräumt von ihren persönlichen Gegenständen	16
an den Kläger herauszugeben.	17
Die Beklagten beantragen,	18
die Klage abzuweisen,	19
hilfsweise	20
ihnen eine angemessene Räumungsfrist zu gewähren.	21
Die Beklagten behaupten, der Kläger sei bei dem Vorfall vom 23.07.04 nicht anwesend gewesen. Der Beklagte zu 1. habe sich lediglich über den Fortgang der Arbeiten erkundigen	22

wollen. Auf seine entsprechende Frage sei einer der dort beschäftigten Handwerker in einer Haltung, die er als bedrohlich empfunden habe, auf ihn zu gegangen. Deswegen habe er seine Gehhilfe erhoben. Er habe dann aufgrund seiner Erkrankung, bei der es sich um die Folgen eines Schlaganfalls handle, die Kontrolle über sich verloren. Der Zeuge U. I. habe seine Entschuldigung angenommen. Die Ehefrau des Klägers habe im übrigen nach dem Vorfall am 02.08.04 die Fortsetzung des Mietverhältnisses angeboten.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Prozessbevollmächtigten der Parteien gewechselten Schriftsätze und auf die zu den Akten gereichten Unterlagen Bezug genommen.

Das Gericht hat Beweis erhoben gem. Beweisbeschluss vom 24.11.04 durch Vernehmung der Zeugen H. I., U. I. und O. N.. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Sitzungsprotokoll vom 15.02.05 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet.

Der Kläger hat gegen die Beklagten keinen Anspruch aus § 546 Abs. 1 BGB auf Räumung der von den Beklagten bewohnten Wohnung. Das Mietverhältnis zwischen den Parteien ist durch die Kündigung des Klägers vom 23.07.04 weder fristlos noch fristgemäß beendet worden. Gleiches gilt für die mit der Klageschrift wegen des Vorfalls vom 22.07.2004 erneut ausgesprochene fristlose Kündigung vom 30.07.04.

Dem Kläger steht aufgrund des Vorfalls vom 22.07.04 kein Recht zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses gem. §§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2 BGB zu. Ein Kündigungsgrund gem. § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB, welcher vorliegend allein in Betracht kommt, ist nicht gegeben. Nach dieser Vorschrift ist eine fristlose Kündigung gerechtfertigt, wenn ein Vertragsteil in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem anderen Teil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Dies ist u. a. dann anzunehmen, wenn ein Mieter den Vermieter oder dessen Angehörige schwer beleidigt oder gegen diese tätlich wird. Ein derartiges Verhalten des Beklagten zu 1. gegenüber dem Kläger selbst am 23.07.04 hat die Beweisaufnahme nicht ergeben. Die Beweisaufnahme hat nicht zur Überzeugung des Gerichts geführt, dass der Kläger zugegen war. Lediglich der Zeuge H. I. hat dies bekundet. Dem stehen aber die Aussagen der beiden anderen vernommenen Zeugen entgegen. Es gibt keinen Anhaltspunkt dafür, dass einer der von den Zeugen verschieden geschilderten Sachverhalte glaubhafter ist. Es ist sowohl nachvollziehbar, dass sich der Kläger zu der fraglichen Zeit dort aufgehalten hat, als auch, dass er abwesend war. Eine zwingende Notwendigkeit für das Eine oder Andere ist nicht erkennbar. Auch die Glaubwürdigkeit der Zeugen gebietet es nicht, einer der Aussagen den Vorzug zu geben. Da die vernommenen Zeugen sämtlich im Lager des Klägers stehen, ergibt sich auch unter diesem Aspekt kein Anlass, ihre Glaubwürdigkeit zu bezweifeln. Da sie sich auch in ihrem Aussageverhalten nicht unterschieden haben, sind ihre Aussagen gleich zu bewerten. Der Umstand, dass unbewiesen geblieben ist, dass der Beklagte zu 1. sich gegen den Kläger persönlich gewandt hat, geht prozessual zu Lasten des für das Vorliegen eines Kündigungsgrundes darlegungs- und beweispflichtigen Klägers.

Der Kündigungsgrund des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB liegt auch nicht vor, wenn man der Entscheidung das ansonsten unstreitige Geschehen in Verknüpfung mit den Aussagen der Zeugen zugrundelegt, unterstellt, der Kläger macht sich dieses hilfsweise zu eigen. Der

Beklagte zu 1. hat dann Ausdrücke wie "Arschlöcher" und dergleichen benutzt und hätte den Zeugen N. mit seiner Gehhilfe berührt. Unter Berücksichtigung der konkreten Umstände, des Verschuldens des Beklagten zu 1. und Abwägung der beiderseitigen Interessen ist es auch dann für den Kläger nicht unzumutbar, das Mietverhältnis mit den Beklagten fortzusetzen. Der Zeuge N. hat die Berührung mit der Gehhilfe nicht als gravierend empfunden. Die Äußerungen des Beklagten zu 1. hat keiner der Zeugen auf sich persönlich bezogen, sondern sie als dessen überzogene Unmutsäußerung verstanden. Der Unmut des Beklagten zu 1. ist angesichts der lärmintensiven Arbeiten, die schon längere Zeit andauerten, verständlich, auch wenn er in der Sache über das Ziel hinausgeschossen ist. Es ist aber zusätzlich zu beachten, dass sich sein Verschulden aufgrund der attestierten krankheitsbedingten Wesensänderung, die zu Impulshandlungen führt, einengt. Dabei ist es unbeachtlich, ob dieser als Folge eines Schlaganfalls zu werten ist. Wenn man weiter berücksichtigt, dass die Beklagten seit nahezu 40 Jahren in der streitgegenständlichen Wohnung wohnen, lässt die Gesamtabwägung, die durchaus das Interesse des Klägers und seiner Familie an einer Aufrechterhaltung des Hausfriedens und Schutz ihrer persönlichen Ehre einbezieht, die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht als unzumutbar erscheinen. Dies jedenfalls nicht ohne eine vorherige Abmahnung, die zeitnah unstreitig nicht erfolgt ist. Auf die Abmahnungen aus den Jahren 1991 und 2000 kann der Kläger sich insofern aufgrund des Zeitablaufs nicht mehr stützen.

Ob das Mietverhältnis durch die hilfsweise erklärte Kündigung mit Ablauf des 30.09.2005 beendet wurde - wogegen die obigen Ausführungen sprechen - bedarf keiner Entscheidung, da ein entsprechender Hilfsantrag nicht gestellt wurde und die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung somit nicht streitgegenständlich ist. 30

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1 Satz 1, 708 Nr. 7, 711 ZPO. 31