
Datum: 19.07.2011
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 209
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 209 C 170/11
ECLI: ECLI:DE:AGK:2011:0719.209C170.11.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Den Klägern wird gestattet, die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung von 120% des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

T A T B E S T A N D

- | | |
|--|---|
| | 1 |
| Die Beklagte ist seit 1987 Mieter einer Wohnung, die seit 2006 im Eigentum der Kläger steht. | 2 |
| Mit Anwaltsschreiben vom 17.02.2011 sprachen die Kläger ein Abmahnung aus und führten zur Begründung aus, die Beklagte unterstütze die unberechtigten Beschwerden ihrer Mutter über Wohnfehlverhaltensweisen von Nachbarn lautstark. | 3 |
| Mit weiterem Anwaltsschreiben vom 14.03.2011 kündigten die Kläger das Mietverhältnis fristlos. Zur Begründung führten sie aus, die Beklagte sei am 05.03.2011 auf frischer Tat dabei ertappt worden, wie sie in fremden Briefkästen herumgeschnüffelt und mit den Händen zur Hälfte im Briefkasten der Mietpartei C gesteckt habe. | 4 |
| Die Kläger behaupten, die Beklagte sei schon öfters beobachtet worden, daß sie und ihre Verwandten sich gegenseitig eigene Post aus den Briefkästen für die gesamte Familie, die vor Ort wohnhaft sei, entnommen habe. Die Vermutung der Mitbewohner vor Ort, denen schon öfters aufgefallen sei, daß Briefe und Werbepost nicht angekommen sei, sei durch die Enttappung der Beklagten auf frischer Tat dahingehend wahr geworden, daß die Beklagte | 5 |

hinter dem Postklau stecke.

Mit nachgelassenem Schriftsatz vom 06.06.2011 behaupten die Beklagten, die Beklagte sei schon früher unangenehm aufgefallen. Am 30.05.2011 habe der Hausmeister durch eine Glastür hindurch bemerkt, daß die Beklagte versucht habe, etwas aus dem Briefkastenschlitz zu fischen und im Briefkasten der Zeugen C herumgeschnüffelt habe. In diesem Schriftsatz sprechen die Kläger eine erneute fristlose Kündigung aus. 6

Die Kläger beantragen, 7

die Beklagte zu verurteilen, die im 3. Obergeschoß rechts vorn des Hauses F. Str. 51, Köln gelegene Wohnung, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad und Keller zu räumen und geräumt an sie herauszugeben. 8

Die Beklagte beantragt, 9

die Klage abzuweisen. 10

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf die vorbereitenden Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. 11

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE 12

Die Klage ist unbegründet. 13

Die Kläger haben gegen die Beklagte keinen aus § 546 BGB folgenden Anspruch auf Herausgabe der Wohnung, denn das Mietverhältnis ist durch die Kündigung vom 14.03.2011 nicht beendet worden. Die Kündigung ist unwirksam. 14

Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis gem. § 543 Abs. 1 aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, 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. Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt gem. § 569 Abs. 2 BGB vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, 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. 15

Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung gem. § 543 Abs. 3 BGB erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. 16

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt. 17

Zunächst liegt eine wirksame Abmahnung nicht vor. Das Anwaltsschreiben vom 17.02.2011 enthält keine konkreten und nachvollziehbaren Angaben, aus denen sich ergibt, daß die Beklagte eine Pflicht aus dem Mietverhältnis verletzt hat. Soweit ersichtlich, ist es nach derzeitiger Rechtslage nicht verboten, Beschwerden anderer Personen zu unterstützen, dies sogar lautstark. Wem gegenüber die Beklagte laut geworden sein soll und ob die von ihr 18

unterstützten Beschwerden unberechtigt waren, erschließt sich aus dem Inhalt des Abmahnschreibens nicht.

Entgegen der Ansicht der Kläger hatte der Kündigung vom 14.03.2011 eine Abmahnung voranzugehen. Zwar ist eine Abmahnung gem. § 534 Abs. 3 BGB entbehrlich, wenn eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht oder die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist. Diese Voraussetzungen sind vorliegend jedoch nicht erfüllt, denn aus dem Vorbringen der Kläger ergibt sich nicht überzeugungskräftig, daß die Beklagte eine Straftat begangen hat. Nur in diesem Fall wäre eine fristlose Kündigung ohne Abmahnung entbehrlich. Daß die Beklagte Post entwendet und sich somit des Diebstahls gem. § 242 BGB schuldig gemacht hat, tragen die Kläger ebenso wenig vor wie Tatsachen, aus denen sich ergibt, daß sich die Beklagten wegen Verletzung des Briefgeheimnisses gem. § 202 StGB strafbar gemacht hat. Auch ist der Versuch einer Straftat anhand des Klagevorbringens nicht feststellbar. Die Kläger stützen ihre Behauptungen nicht auf eigene Wahrnehmungen, sondern auf die Angaben der Mietpartei C, die zweifelsfrei ein gespanntes Verhältnis zur Beklagten und ihrer Familie hat. Das Beschwerdeschreiben des Zeugen C vom 05.03.2011 enthält pauschale Vorwürfe gegenüber der Beklagten und ist inhaltlich wenig glaubhaft. Was der Zeuge meint, wenn er behauptet, die Beklagte habe in seinem und fremden Briefkästen der Nachbarschaft „herumgeschnüffelt“ ist mangels Schilderung konkreter Tatsachen nicht nachvollziehbar. Dies erst recht angesichts der Behauptung, die Beklagte und ihre Familie holten sich gegenseitig die Post aus ihren Briefkästen. Der Zeuge behauptet in seinem Beschwerdeschreiben auch nicht, die Beklagte hätte tatsächlich Post entwendet. Nicht nachvollziehbar ist auch, daß der Zeuge nichts darüber berichtet, ob er die Beklagte zur Rede gestellt hat und welche Reaktion hierauf erfolgte. Stattdessen ergeht er sich in der dürftigen Behauptung, ihm sei „schon öfters“ aufgefallen, daß seine Briefe bzw. Werbepost „manchmal“ nicht angekommen seien. Eben diese Behauptung übernehmen die Kläger. Obwohl die Beklagte den Vorwurf bestreitet, haben die Kläger ihren wenig ergiebigen Vortrag nicht ergänzt, sondern zu seiner Stützung kommentarlos anwaltlichen Schriftverkehr aus 2008/2009 vorgelegt, der nur geeignet ist Stimmung zu machen, allerdings mit den jetzigen Behauptungen nicht das mindeste gemein hat.

19

Danach kann allenfalls zugunsten der Kläger festgestellt werden, daß die Beklagte mit ihren Händen am oder sogar im Briefkasten des Zeugen C war. Daß es sich hierbei um ein abmahnwürdiges Verhalten handeln würde bedarf keiner weiteren Erläuterung. Eine fristlose Kündigung ohne vorangegangene Abmahnung ist indessen nach Abwägung der beiderseitigen Interessen nicht zulässig. Denn nach dem derzeitigen Sach- und Streitstand ist nicht zu verkennen, daß der Streit zwischen den Familien P und C durch die Beendigung des Mietverhältnisses mit der Beklagten beendet werden soll.

20

Deshalb kam auch eine Beweisaufnahme zum Vortrag der Kläger nicht in Betracht. Die Vernehmung des von den Klägern benannten Zeugen C käme nämlich einer prozessual unzulässigen Ausforschung gleich, weil in einer Beweisaufnahme von dem Zeugen die entscheidungserheblichen Tatsachen zu den Einzelheiten der erhobenen Vorwürfe erst erfragt werden müßten, Dies ist jedoch nicht Aufgabe des Gerichts, denn das Gericht ist nicht befugt, im Interesse einer Partei durch eine Zeugenvernehmung die ihr günstigen Tatsachen zu ermitteln.

21

Ein gerichtlicher Hinweis nach § 139 Abs. 2 ZPO war entbehrlich. Auf einen Gesichtspunkt, den eine Partei erkennbar übersehen oder für unerheblich gehalten hat, darf das Gericht seine Entscheidung nur stützen, wenn es darauf hingewiesen und Gelegenheit zur Äußerung

22

dazu gegeben hat. Angesichts des Sach- und Streitstandes ist allerdings nicht anzunehmen, daß die Kläger, nachdem die Beklagte ihrem Vorbringen entgegengetreten ist, das Erfordernis substantiierten Sachvortrages erkennbar übersehen oder für unerheblich gehalten haben. Denn angesichts der Bedeutung einer fristlosen Kündigung stellen Art und Umfang seiner Pflichtverletzung einen wesentlichen Kernbereich des Rechtsstreits dar.

Soweit die Kläger im nachgelassenen Schriftsatz neues Vorbringen in den Rechtsstreit einführen, ist dies unerheblich, denn nach Schluss der mündlichen Verhandlung, auf die das Urteil ergeht, können Angriffs- und Verteidigungsmittel nicht mehr vorgebracht werden, § 296 a ZPO. Anlaß zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung gem. § 156 ZPO bestand nicht. Das neue Vorbringen zum Vorfall vom 30.05.2011 - also nach Schluß der mündlichen Verhandlung - ist so unergiebig, daß gleichsam im Wege der Amtsermittlung von dem nunmehr benannten Zeugen S wiederum die eine Kündigung rechtfertigenden Tatsachen erfragt werden müssen. Daß sich, wie die Kläger unter Bezugnahme auf die schriftlichen Angaben des Zeugen behaupten, die Beklagte an der Briefkastenanlage des Hauses zu schaffen macht, ist nicht ungewöhnlich. Denn nach eigenem Vortrag der Kläger holen sich die Mitglieder der Familie P ihre Post gegenseitig aus den Briefkästen. Seltsam mutet indessen an, daß der Zeuge sich 15 Minuten lang entfernt hat und anschließend aus einem Versteck heraus die Beklagten beobachtet hat, wie sie versucht hat, „zweifelsfrei“ etwas aus Briefkasten der Familie C zu entnehmen. 23

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 24

Streitwert: 2.940,00 € 25