
Datum: 14.01.2015
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 201
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 201 C 132/14
ECLI: ECLI:DE:AGK:2015:0114.201C132.14.00

Tenor:

Der Beklagte zu 3) wird verurteilt, an die Kläger 448,40 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 17.07.2014 zu zahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten der Kläger tragen die Kläger gesamtschuldnerisch zu 97 % und der Beklagte zu 3) zu 3 %. Die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 1), 2) und 4) tragen die Kläger gesamtschuldnerisch. Die außergerichtlichen Kosten des Beklagten zu 3) tragen die Kläger gesamtschuldnerisch zu 92 % und der Beklagte zu 3) zu 8 %. Im Übrigen findet eine Kostenerstattung nicht statt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

- | | |
|---|---|
| Die Parteien streiten über die Wirksamkeit einer Kündigung. | 1 |
| Die Kläger vermieteten an die Beklagten zu 1) und zu 2) mit Mietvertrag vom 14.10.1987 eine Wohnung im 1. OG Mitte des Hauses D. Straße 1 in Köln. Die Beklagten zu 1) und 2) bewohnen die Wohnung gemeinsam mit ihren erwachsenen Kindern, den Beklagten zu 3) und 4). | 2 |
| | 3 |

Unter dem 11.03.2014 mahnten die Kläger die Beklagten zu 1) und 2) ab und wiesen darauf hin, dass der Beklagte zu 3) am 02.03.2014 gegen 21:00 Uhr ein Fahrrad in der Restmülltonne habe entsorgen wollen, woraufhin er vom Zeugen H., dem Schwiegersohn einer weiteren Mieterin des Hauses, auf die Unrechtmäßigkeit seines Tuns angesprochen worden sei. Der Beklagte zu 3), der sich in Gegenwart von zwei Freunden mit Bierflaschen in der Hand befunden habe, sei gemeinsam mit den Freunden in aggressiver und bedrohlicher Haltung auf den Zeugen H. zugegangen, der daraufhin die Flucht ergriffen habe. Daraufhin hätten der Beklagte zu 3) und seine Freunde das Fahrrad in die Mülltonne geworfen und die Bierflaschen zerschlagen und die Scherben liegen gelassen. Ferner sei es am 04.03.2014 zu lautstarker Musikbeschallung und Gegröle aus der Wohnung der Beklagten gekommen, die bis etwa 23:30 Uhr deutlich hörbar gewesen sei.	4
Unter dem 29.04.2014 erklärten die Kläger den Beklagten gegenüber die fristlose, hilfsweise fristgemäße Kündigung und erklärten, der Beklagte zu 3) habe in sinnlosem Vandalismus am 06.04.2014 die Hauseingangstür eingetreten und im September 2013 mit einem Besenstiel den Rauchwarnmelder von der Decke im Treppenhaus geschlagen. Hierfür hätten die Beklagten die Reparaturkosten, die später mit 448,40 € beziffert wurden, aufzuwenden.	5
Die Kläger behaupten, der Beklagte zu 3) zeige wiederholt gewalttätiges und zerstörerisches Verhalten. Ferner habe er sich wie in Abmahnung und Kündigung beschrieben verhalten. Die Hauseingangstür sei am 10.02.2014 erneuert worden und habe einwandfrei funktioniert. Sie sind der Ansicht, die Beklagten zu 1) und 2) müssten sich das Verhalten des Beklagten zu 3) sowohl in Bezug auf die Kündigung als auch in Bezug auf den geltend gemachten Schadensersatz zurechnen lassen.	6
Die Kläger beantragen mit der dem Beklagten zu 1) am 16.07.2014 und den Beklagten zu 2), 3) und 4) am 17.07.2014 zugestellten Klage,	7
1.	8
Die Beklagten zu verurteilen, die von ihnen innegehaltene Wohnung in der D.straße 1, 51069 Köln, 1. OG Mitte, bestehend aus drei Zimmern, Küche, Diele, Bad und Keller, zu räumen und geräumt an die Kläger herauszugeben;	9
2.	10
die Beklagten zu 1) bis 3) als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Kläger 448,40 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit Klagezustellung zu zahlen.	11
Die Beklagten beantragen,	12
die Klage abzuweisen.	13
Sie behaupten, der Beklagte zu 3) habe im September den Rauchwarnmelder im Treppenhaus entfernt, weil dieser durch Grillimmissionen aktiviert worden sei. Ferner habe der Beklagte zu 3) im März 2014 nur einen Teil des Fahrrads entsorgen wollen. Am 04.03.2014 habe er auch nicht lautstark Musik gehört, vielmehr sei durch die Karnevalsfeierlichkeiten grundsätzlich überall erhöhter Lärm zu vernehmen gewesen. Ferner behaupten sie, die Hauseingangstür sei bereits vor dem Vorfall vom 06.04.2014 schwergängig gewesen. Weil der Beklagte zu 3) die Tür nicht habe öffnen können, habe er versucht, sie mit der Schulter aufzudrücken, wodurch in der Tat weitere Schäden hieran	14

entstanden seien. Allerdings sind sie ihrer Ansicht nach nicht verpflichtet, auch den Vorschaden finanziell auszugleichen.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. Das Gericht hat Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 01.10.2014 (Bl. 43 f. d.A.) durch Vernehmung der Zeugen N., E. und H.. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 17.12.2014 (Bl. 55 ff. d.A.) Bezug genommen. 15

Entscheidungsgründe 16

Die zulässige Klage teilweise begründet. 17

Die Kläger haben gegen den Beklagten zu 3) einen Anspruch auf Zahlung von 448,40 € aus § 823 Abs. 1 BGB. 18

Unstreitig hat der Beklagte zu 3) am 06.04.2014 die Hauseingangstür beim Öffnen beschädigt, wobei für die Haftung dem Grunde nach unerheblich ist, ob er die Tür auftrat oder mit der Schulter so fest dagegenstieß, dass sie Schaden nahm. Den von den Klägern für die Reparatur unbestritten aufgewendeten Betrag in Höhe von 448,40 € hat der Beklagte zu 3) deshalb als kausal aus seiner Eigentumsverletzung resultierenden Schaden an die Kläger zu zahlen. Sowiesokosten waren nicht zu berücksichtigen, denn nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme ist das Gericht davon überzeugt, dass die Tür keinerlei Vorschäden aufgewiesen hat. Dies folgt aus den glaubhaften Aussagen der Zeuginnen N. und E. 19

Sowohl die Zeugin N. als auch die Zeugin E. bekundeten übereinstimmend und glaubhaft, dass es vor dem Vorfall am 06.04.2014 keinerlei Probleme mit der Hauseingangstüre gegeben habe. Die Zeugin N. bekundete, die Tür habe seit ihrem Einzug in das Mietobjekt vor über 10 Jahren ohne Probleme funktioniert. Auch die Zeugin E. bekundete glaubhaft, es habe nie Probleme mit der Tür gegeben, alles sei stets in Ordnung gewesen, bis der Beklagte zu 3) sie beschädigt habe. Das Gericht sieht keinen Anlass, an den Aussagen der Zeuginnen zu zweifeln. 20

Entgegen der Ansicht der Kläger müssen sich die Beklagten zu 1) und 2) das Verhalten des Beklagten zu 3) nicht zurechnen lassen. Es handelt sich bei der geltend gemachten Forderung um einen eigenständigen deliktischen Anspruch gegen den Beklagten zu 3), der nicht in Zusammenhang mit dem Mietverhältnis mit den Beklagten zu 1) und 2) steht. 21

Im Übrigen hat die Klage keinen Erfolg. 22

Die Kläger haben gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der im Antrag näher bezeichneten Wohnung. Ein solcher Anspruch resultiert nicht aus § 546 Abs. 1 BGB. 23

Das Mietverhältnis zwischen den Parteien wurde nicht durch die klägerseits erklärte fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung vom 29.04.2014 beendet. 24

Eine außerordentliche fristlose Kündigung ist nur aus wichtigem Grund möglich, § 543 Abs. 1 S. 1 BGB. Nach § 543 Abs. 1 S. 2 BGB liegt ein wichtiger Grund dann 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. Besteht der wichtige Grund 25

in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig (§ 543 Abs. 3 Satz 1 BGB).

Vorliegend ist das Gericht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme bereits nicht davon überzeugt, dass sich der Beklagte zu 3) wie in der Abmahnung beschrieben verhalten hat bzw. dass sein Verhalten überhaupt abmahnungsfähig war. 26

Die in der Abmahnung vom 11.03.2014 gerügte Lärmbelästigung durch laute Musik am 04.03.2014 stellt bereits kein abmahnungswürdiges Verhalten dar. Bei dem 04.03.2014 handelte es sich um den Karnevalsdienstag. An diesem Tag ist im gesamten Rheinland mit erhöhtem Lärm durch Feiernde zu rechnen. Dies ist aus Gründen der Brauchtumspflege auch hinzunehmen. Selbst wenn man hierin aber ein abmahnungsfähiges Verhalten sehen würde, fehlt es an substantiiertem Vortrag dazu, woraus sich ergeben soll, dass der Lärm aus der Wohnung der Beklagten drang. 27

Soweit desweiteren abgemahnt wurde, dass der Beklagte zu 3) am 02.03.2014 ein Fahrrad im Restmüll habe entsorgen wollen und sodann den Zeugen H. verbal aggressiv angegangen und gemeinsam mit zwei Freunden bedrohlich auf ihn zugegangen sei, hat dies das Ergebnis der Beweisaufnahme nicht ergeben. Der klägerseits benannte Zeuge H. hat ein solches Verhalten gerade nicht bestätigt. 28

Der Zeuge H. bekundete in sich widerspruchsfrei und glaubhaft, er habe den Beklagten zu 3) im Frühjahr 2014 dabei beobachtet, wie der das Gestell eines Fahrrads in den Müll habe werfen wollen. Er habe ihn gefragt, was er mache und der Beklagte zu 3) habe „nichts“ erwidert. Nachdem er desweiteren beobachtet habe, wie der Beklagte zu 3) das Gestell in eine Mülltonne geworfen habe, habe er ihm erklärt, dass er dies nicht tun dürfe. Der Beklagte zu 3) habe ihm gesagt, er wolle in Ruhe gelassen werden, sei hierbei aber nicht aggressiv geworden. Auch habe der Beklagte zu 3) ihn weder bedroht noch beschimpft. Als er aber gesehen habe, dass zwei Freunde des Beklagten zu 3) mit Bierflaschen in der Hand dazugesetreten seien, habe er sich gedacht, dass er besser gehe, bevor er Ärger mit diesen bekomme. Die Freunde des Beklagten zu 3) hätten ihn aber ebensowenig bedroht bzw. beschimpft wie der Beklagte zu 3). Ferner habe er auch nicht gesehen, dass der Beklagte zu 3) und seine Freunde die Bierflaschen auf den Boden geworfen hätten. 29

Die Aussage des Zeugen H. war glaubhaft, frei von einseitigen Belastungstendenzen und in sich widerspruchsfrei. Das Gericht sieht keinen Anlass, an seiner Aussage zu zweifeln. Damit steht allerdings die von den Klägern behauptete Pflichtverletzung des Beklagten zu 3) nicht zur Überzeugung des Gerichts fest. Es liegt daher bereits kein abmahnwürdiges Verhalten des Beklagten zu 3) vor, sodass die fristlose Kündigung bereits mangels vorheriger Abmahnung unwirksam ist. 30

Das Mietverhältnis wurde auch nicht durch die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung beendet, die grundsätzlich keine vorherige Abmahnung erforderte. 31

Nach § 573 Abs. 1 S. 1 BGB kann der Vermieter nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein solches berechtigtes Interesse liegt nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. 32

Soweit die Kläger die Kündigung darauf stützen, dass der Beklagte zu 3) im September 2013 einen Rauchwarnmelder von der Decke gewaltsam abgeschlagen habe, sind sie 33

diesbezüglich beweisfällig geblieben. Beweis haben sie nur für angebliche Äußerungen des Beklagten zu 3) gegenüber der Klägerin zu 1) angetreten, nicht aber für die Eigentumsverletzung selbst. Auch haben die Kläger sich in keiner Weise mit dem Vortrag des Beklagten zu 3) auseinander gesetzt, dass der Rauchwarnmelder von ihm nur deshalb entfernt worden sei, weil er aufgrund von Grillimmissionen aktiviert worden sei.	
Soweit die Kündigung damit allein auf die Beschädigung der Hauseingangstür gestützt wird, ist dieser einmalige Vorfall nicht geeignet, um eine Pflichtverletzung anzunehmen, die eine Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen würde.	34
Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 709 S. 1 und 2, 711 ZPO.	35
Streitwert: 5.344,40 € (Räumungsantrag: 4.896,00 €, Zahlungsantrag: 448,40 €)	36
Rechtsbehelfsbelehrung:	37
A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	38
a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	39
b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	40
Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.	41
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	42
Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.	43
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	44
B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Köln statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.	45
Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.	46

