
Datum: 17.07.2015
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 224
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 224 C 394/14
ECLI: ECLI:DE:AGK:2015:0717.224C394.14.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, die Wohnung im Hause T.- Str. 2 in 00000 Köln, gelegen im 1. Obergeschoss, bestehend aus drei Zimmern, einer Küche, einer Diele, einem Bad / WC, einem Kellerraum und einem Vorrat zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 9.000,00 EUR abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

-
- | | |
|---|---|
| Tatbestand | 1 |
| Die Parteien streiten um die Räumung und Herausgabe einer Wohnung nach einer fristlosen verhaltensbedingten Kündigung. | 2 |
| Die Klägerin ist Vermieterin, die Beklagte ist Mieterin der Wohnung im 1. Obergeschoss des Hauses T.- Str. 2, 00000 Köln, bestehend aus drei Zimmern, einer Küche, einer Diele, einem Bad / WC, einem Kellerraum sowie einem Vorrat aufgrund Mietvertrages vom 01./04.10.2001 (Bl. 14 – 34 d. A.). Das Mietverhältnis begann am 15.10.2001. Bestandteil des Mietvertrags ist die Hausordnung (Bl. 29 d. A.), in deren Ziff. 1 geregelt ist, dass das Musizieren in der Zeit von 22.00 Uhr bis 8.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr zu unterlassen ist sowie Rundfunk-, Fernseh- und Tonbandgeräte sowie Plattenspieler ab 22.00 Uhr auf Zimmerlautstärke zu stellen sind. | 3 |

Die Miete betrug monatlich 690,00 EUR und setzte sich aus einer Grundmiete in Höhe von 539,00 EUR und einer Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 151,00 EUR zusammen.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 20.01.2014 (Bl. 49 – 53 d. A.) und 26.02.2014 (Bl. 55 – 56 d. A.), auf welche wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird, mahnte die Klägerin die Beklagte wegen ihres Verhaltens ab. Dem Schreiben vom 20.01.2014 war eine Originalvollmacht der Klägerin vom 17.01.2014 beigelegt (Bl. 53 d. A.). 5

Mit weiterem anwaltlichem Schreiben vom 28.03.2014 (Bl. 62 – 63 d. A.), auf welches wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird, erklärte die Klägerin gegenüber der Beklagten eine erneute Abmahnung. Eine weitere Abmahnung erklärte die Klägerin gegenüber dem Beklagten mit anwaltlichem Schreiben vom 24.07.2014 (Bl. 66 – 67 d. A.), auf welches wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird. 6

Mit anwaltlichem Schreiben vom 30.07.2014 (Bl. 74 – 76 d. A.), auf das wegen der weiteren Einzelheiten verwiesen wird, erklärte die Klägerin gegenüber der Beklagten die fristlose Kündigung des Mietvertrages, wobei ihr angekündigt wurde, dass eine Räumungsklage eingereicht werde, sofern die streitgegenständliche Wohnung nicht bis zum 31.08.2014 geräumt wird. 7

Der Prozessbevollmächtigte der Beklagten wies die Kündigung unter Hinweis auf das Fehlen einer Originalvollmacht mit Schreiben vom 11.08.2014 (Bl. 77 – 78 d. A.) zurück. 8

Daraufhin erklärte die Klägerin mit anwaltlichem Schreiben vom 15.08.2014 (Bl. 79 d. A.), auf das wegen der weiteren Einzelheiten verwiesen wird, erneut die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses unter Beifügung einer Vollmacht vom 13.08.2014 (Bl. 80 d. A.). Zudem widersprach sie der Fortsetzung des Mietverhältnisses. 9

Die Klägerin behauptet, dass die Beklagte wiederholt durch laute Musik in ihrer Wohnung ihre Nachbarn gestört habe. Im Einzelnen habe sie in der Nacht vom 26. auf den 27.11.2011 gegen 22.30 Uhr bis 01.30 Uhr laute Musik in ihrer Wohnung gehört, wobei in dieser Nacht die Polizei die Musikanlage der Beklagten in Gewahrsam nahm. Des Weiteren habe die Beklagte am 11.02.2012 mittags ab 12.30 Uhr ca. 1,5 Stunden laute Musik gehört. Am 17.03.2012 zwischen 03.50 Uhr und 07.30 Uhr habe die Beklagte erneut mit Unterbrechungen laute Musik gehört, wobei die Polizei um 04.20 Uhr sowie um 05.08 Uhr vor Ort gewesen sei. In der Nacht vom 13. auf den 14.05.2012 sei es zwischen ca. 01.30 Uhr und 02.40 Uhr zu lauter Musik in der Wohnung der Beklagten gekommen. Im Folgenden habe die Beklagte am 30.06.2012 zwischen 04.15 Uhr und 05.40 Uhr laute Musik gehört. Am 19.12.2012 sei zwischen 06.00 Uhr und 06.30 Uhr sowie zwischen 07.15 Uhr und 07.45 Uhr lauter Krach aus der Wohnung der Beklagten gekommen. Am 22.03.2013 zwischen 14.30 Uhr und 14.50 Uhr sowie zwischen 16.05 Uhr und 17.05 Uhr und am 15.04.2013 zwischen 03.00 Uhr und 04.30 Uhr sei es erneut zu lauter Musik gekommen. Am 26.09.2013 habe die Beklagte zwischen 04.00 Uhr und 04.35 Uhr laute Musik bei geöffnetem Fenster gehört. 10

Zudem behauptet die Klägerin, dass die Beklagte in der Nacht vom 27. auf den 28.12.2013 bis 04.00 Uhr sowie in der Nacht vom 28. auf den 29.12.2013 bis 05.00 Uhr die Ruhe der Nachbarn durch Fußtrampeln, Putzen, Staubsaugen und Möbelrücken gestört habe. 11

Des Weiteren habe sie am 06.01.2014 zwischen 03.00 Uhr und 04.30 Uhr gestaubsaugt. Am 15.01.2014 habe die Beklagte zwischen 04.00 Uhr und 05.30 Uhr ein lautes Poltern verursacht, dass sich angehört habe, als würde man mit einem Hammer mehrmals auf Wand und Boden schlagen. 12

Am 03.02.2014 habe die Beklagte ab 21.45 Uhr durch extremes Tür- und Fensterschlagen einen erheblichen Lärm verursacht.	13
In der Nacht vom 10.02.2014 zwischen 02.00 Uhr und 02.30 Uhr habe die Beklagte laut getrampelt, Gegenstände auf den Fußboden geworfen sowie Fenster und Türen zugeschlagen, sodass der Zeuge Herr X. erwacht sei.	14
Darüber hinaus behauptet die Klägerin, die Beklagte habe am 11.02.2014 auf die Terrasse / den Gartentisch des unter ihr wohnenden Zeugen Herrn X. gespuckt.	15
Am 08.03.2014 habe die Beklagte von ihrem Balkon aus Erde, Grünabfälle, Tonscherben etc. auf die Terrasse des Zeugen Herrn X. geworfen. Zudem habe sie den Zeugen Herrn X. gefragt, „ob er noch ganz richtig im Kopf sei“. Außerdem habe die Beklagte so viel Wasser auf die Terrasse des Zeugen Herrn X. geschüttet, dass alles überschwemmt gewesen sei. Die Fensterscheiben seien bis zu einem Meter hoch nass gewesen.	16
In der Folgezeit habe die Beklagte in den Nächten vom 18. auf den 19.03.2014 sowie vom 19. auf den 20.03.2014 zwischen 24.00 Uhr und 05.00 Uhr erneut laute Ruhestörungen durch Trampeln und Möbelrücken verursacht, sodass der unter ihr wohnende Zeuge Herr X. trotz Ohrstöpsel aufgewacht sei. Am 20.03.2014 habe die Beklagte um 06.15 Uhr so laute Musik angestellt, dass sämtliche Nachbarn davon aufgewacht seien.	17
Außerdem habe die Beklagte in der Nacht vom 19. auf den 20.07.2014 lärmend das Treppenhaus geputzt. In der Nacht vom 21. auf den 22.07.2014 habe die Beklagte zwischen 03.30 Uhr und 05.30 Uhr ihre Waschmaschine benutzt.	18
In der Nacht vom 23. auf den 24.07.2014 habe sie um 02.00 Uhr Türen geschlagen.	19
Schließlich behauptet die Klägerin, dass die Beklagte am 23.07.2014 die Reste ihrer Abendmahlzeit (Salat) dem unter ihr wohnenden Zeugen Herrn X. auf die Terrasse geworfen habe.	20
Am 25.07.2014 habe sie um 01.30 Uhr ihre Koffer lautstark durch das Treppenhaus in den Keller gezogen, indem diese über die Stufen gepoltet worden seien. Der Lärm habe den Zeugen Herrn X. aufgeweckt. Als dieser die Beklagte angesprochen habe, habe sie den Zeugen Herrn X. angeschrien und ihn als „blöden Sack“ bezeichnet.	21
Am 27.07.2014 sei es um 02.30 Uhr erneut zu Lärmbelästigungen durch lautes Poltern und zu lauten Geräuschen der Beklagten gekommen.	22
In der Nacht vom 29. auf den 30.07.2014 habe die Beklagte zwischen 22.00 Uhr und 01.30 Uhr Möbel gerückt und auf den Fußboden geschlagen. Außerdem habe die Beklagte wieder Blumenerde von ihrem Balkon auf die Terrasse des Zeugen Herrn X. geworfen.	23
Die Klägerin beantragt,	24
die Beklagte zu verurteilen, die Wohnung in der T.- Straße 2, 00000 Köln, erstes Obergeschoss, bestehend aus drei Zimmern, einer Küche, einer Diele, einem Bad / WC, einem Kellerraum, einem Vorrat zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.	25
Die Beklagte beantragt,	26
die Klage abzuweisen.	27

Die Beklagte behauptet, dass das Gebäude über keinen ordnungsgemäßen Schall- und Trittschutz verfüge, so dass auch bei üblichen Wohngeräuschen eine Schallübertragung auf andere Mietwohnungen erfolge. Etwaige in den anderen Wohnungen des Hauses zu vernehmende Geräusche seien ausschließlich auf den fehlenden Schall- und Trittschallschutz entsprechend des Mindeststandards der Liegenschaft zurückzuführen.	28
Zudem behauptet die Beklagte, dass sie im Zeitraum von November 2011 bis Juni 2013 keine Musikanlage besessen habe. Mangels Vorhandenseins einer Musikanlage und eines Fernsehers habe sie in diesem Zeitraum keinen Lärm verursachen können.	29
Am 17.03.2012 sei sie nicht in ihrer Wohnung, sondern in der Wohnung des Zeugen Herrn B. gewesen.	30
Am 22.03.2013 habe der Zeuge Herr B. die Beklagte um 16.00 Uhr abgeholt, um zu dem Geburtstag der Mutter der Beklagten zu fahren.	31
Am 26.09.2013 habe gegen 04.00 Uhr lediglich der Radiowecker für wenige Sekunden / Minuten geklingelt wegen eines Abflugs vom Frankfurter Flughafen um 06.00 Uhr.	32
Bezüglich des von der Klägerin behaupteten Möbelerückens behauptet die Beklagte, dass aufgrund des Vorhandenseins von nahezu ausschließlich Einbauschränken und anderen Möbeln erheblichen Gewichtes diese nicht von ihr hätten verrückt werden können.	33
Bezüglich des behaupteten Staubsaugens behauptet die Beklagte, dass sie lediglich über einen einzigen orientalischen Seidenteppich verfüge, der von ihr nicht täglich und insbesondere nicht nachts gestaubsaugt werde.	34
Der Zeuge Herr X. sei erst am 20.07.2014 aus dem Urlaub zurück gekommen.	35
Weiterhin behauptet die Beklagte, dass der Zeuge Herr X. sie am 26.07.2014, als sie zwei Koffer die Treppe herunter getragen habe, unbegründet angeschrien habe.	36
Zudem behauptet die Beklagte, dass es ihr aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich sei, irgendwelche Gegenstände über die Blumen auf der außenliegenden Fensterbank nach unten zu werfen. Aufgrund des überstehenden Mauervorsprungs unter ihrem Fenster würde zudem beim Herauswerfen von Gegenständen aus dem Fenster ein nicht unwesentlicher Teil auf diesem Mauervorsprung landen.	37
Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen Herrn X., Frau C., Herrn C., Frau Katrin N., Herrn N. und Herrn B. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 26.06.2015 (Bl. 203 – 219 d. A.) Bezug genommen.	38
Die Beklagte hat mit am 15.07.2015 bei Gericht eingegangenem Schriftsatz, auf den wegen der weiteren Einzelheiten verwiesen wird, weiter vorgetragen.	39
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst deren Anlagen verwiesen.	40
Entscheidungsgründe	41
Die zulässige Klage ist begründet.	42
	43

Die Klägerin hat einen Anspruch gegen die Beklagte auf Räumung und Herausgabe der im Tenor näher bezeichneten Wohnung aus § 546 Abs. 1 BGB.

Das Mietverhältnis zwischen den Parteien ist durch die fristlose Kündigung der Klägerin vom 30.07.2014 beendet worden. Die Klägerin war gemäß § 543 Abs. 1 BGB zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund berechtigt. Ein wichtiger Grund gemäß § 543 Abs. 1 S. 2 BGB 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 nicht zugemutet werden kann. 44

Diese Voraussetzungen liegen vor. Aufgrund der Beleidigung der Beklagten gegenüber dem Zeugen Herrn X. sowie der Beschmutzung von dessen Terrasse durch Essensreste trotz vorangegangener Abmahnung ist der Klägerin eine weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zumutbar. Dabei kann dahinstehen bleiben, ob die Beklagte Lärmstörungen verursacht hat sowie auf die Terrasse des Zeugen Herrn X. gespuckt hat, da bereits die Beleidigung sowie die Beschmutzung der Terrasse nach den entsprechenden Abmahnungen ausreichend sind, um eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Klägerin zu begründen. 45

Im Rahmen der freien richterlichen Beweiswürdigung nach § 286 Abs. 1 ZPO ist das Gericht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme zu der Überzeugung gelangt, dass die streitige Behauptung der Klägerin, dass die Beklagte den Zeugen Herrn X. am 08.03.2014 und am 25.07.2014 beleidigt habe sowie die Terrasse des Zeugen Herrn X. am 08.03.2014 durch Grünabfälle sowie am 23.07.2014 durch Salat beschmutzt habe, als bewiesen anzusehen ist. Ein Beweis ist erbracht, wenn das Gericht von der Richtigkeit der Behauptung überzeugt ist und vernünftige Zweifel schweigen. Dieses ist der Fall. 46

Das Gericht folgt den Aussagen der klägerseits benannten Zeugen, insbesondere den glaubhaften Aussagen der Zeugen Herrn X., Frau N. und Herrn N., die die behaupteten Vorfälle vom 08.03.2014 sowie vom 23.07.2014 und 25.07.2014 bestätigt haben. Die gegenläufige Aussage des Zeugen Herrn B. war weit weniger glaubhaft als die Aussagen der Zeugen Herrn X., Frau N. und Herrn N. und der Zeuge konnte im Vergleich zu den Zeugen Herrn X., Frau N. und Herrn N. auch nur eine geringere Glaubwürdigkeit für sich in Anspruch nehmen. 47

Der Zeuge Herr X. hat bekundet, dass die Beklagte am 08.03.2014 Grünabfälle und ganz viel Wasser auf seine Terrasse gekippt habe. Als er sie darauf angesprochen habe, habe sie ihn gefragt habe „ob er noch ganz richtig im Kopf sei“. Er habe zwar nicht beobachtet, wie die Beklagte die Grünabfälle auf die Terrasse geworfen habe, die am 08.03.2014 vorgefundenen Grünabfälle auf seiner Terrasse müssten aber von der Beklagten stammen, da die Mieter in der Wohnung über der Wohnung der Beklagten, die Zeugen C., keine Blumen am Fenster hätten. Zudem habe er erkannt, dass die vorgefundenen Abschnitte von den Grünpflanzen genau zu den Blumen gepasst hätten, die auf dem Fensterbrett der Beklagten gestanden hätten. 48

Des Weiteren bekundete der Zeuge Herr X., dass die Beklagte am 23.07.2014 Salatreste auf seine Terrasse geworfen habe. Er habe zwar nicht gesehen, wie die Beklagte den Salat geworfen habe, jedoch habe er diesen auf seiner Terrasse gefunden, nachdem er die Beklagte zuvor am Fenster gesehen habe, wie sie gemeinsam mit dem Zeugen B. Salat gegessen habe. 49

Zudem sagte der Zeuge Herr X. aus, dass er die Beklagte am 25.07.2014 um 01.30 Uhr im Keller angesprochen habe, nachdem diese ihren Koffer lautstark durch das Treppenhaus gezogen habe. Hierbei sei er sehr ruhig gewesen und habe zur Beklagten gesagt: „Frau O., lassen Sie das doch bitte sein.“ Daraufhin habe die Beklagte zu ihm „Blöder Sack, ich zeige Dich an“ gesagt.

Die Aussage des Zeugen Herrn X. wird von der Aussage der Zeugin Frau N. bekräftigt. Die Zeugin Frau N. hat bekundet, dass sie im Jahr 2013 oder 2014 zwei bis drei Mal gesehen habe, dass die Beklagte Grünzeug aus ihrem Fenster geworfen habe. Zudem habe sie gesehen, dass die Beklagte eine Salatschale aus dem Fenster ausgeleert habe oder zumindest eine große Schüssel, wo etwas Flüssigkeit herausgekommen sei. Dies sei ungefähr im letzten Sommer gewesen. 51

Auch der Zeuge Herr N. hat bekundet, dass er im Sommer ungefähr einmal im Monat beobachtet habe, dass die Beklagte aus ihrem Fenster Grünschnitt ihrer auf dem Fensterbrett stehenden Blumen nach unten entsorgt habe. Sie habe die Blumenteile abgeschnitten, mit der Hand aufgefangen und fallen gelassen. Außerdem habe er gesehen, dass die Beklagte Essensreste aus ihrem Fenster geschüttet habe, wobei er glaubte, dass dabei Salatreste dabei gewesen seien. An konkrete Daten erinnere er sich nicht. 52

Die Aussagen werden auch von der Aussage des Zeugen Herrn C. bestätigt. Dieser hat bekundet, dass er gesehen habe, wie die Beklagte Grünzeug und Essensreste aus dem Fenster geworfen habe. 53

Die Aussage der Zeugin Frau C. hat bestätigt, dass es einen Disput zwischen dem Zeugen Herrn X. und der Beklagten gegeben hat. Sie hat bekundet, dass die Beklagte zum Zeugen Herrn X. „Alter Sack“ gesagt habe, wobei sie jedoch erklärte, dass dieses geschehen sei, nachdem die Beklagte vorher etwas zu dem Zeugen Herrn X. heruntergeworfen habe. 54

Die Aussage des Zeugen Herrn X. war glaubhaft. 55

Die Aussage war detailliert und in sich weitgehend widerspruchsfrei. Lediglich einmalig widersprach sich der Zeuge, als er bekundete, dass die Beklagte in der Situation, nachdem Salat auf seine Terrasse geworfen worden sei, geäußert habe, dass er nicht ganz richtig im Kopf sei, während er im Rahmen seiner restlichen Aussage bekundete, dass diese Äußerung gefallen sei, nachdem die Beklagte am 08.03.2014 Grünabfälle auf seine Terrasse geworfen habe. Dieser Widerspruch führt jedoch nicht dazu, dass die Glaubhaftigkeit der Aussage des Zeugen erschüttert wurde. Vielmehr ist davon auszugehen, dass es sich um eine versehentliche Verwechslung handelte. Dieses ergibt sich daraus, dass selbst der von der Beklagten benannte Zeuge bestätigte, dass die Äußerung der Beklagten im März 2014 im Rahmen eines Disputs zwischen dem Zeugen Herrn X. und der Beklagten von der Beklagten getätigt wurde. Zudem erwähnte der Zeuge den Vorfall bereits in seinem Brief vom 23.03.2014, der als Anlage K17 vorgelegt wurde, wobei er ausführte, dass der Vorfall am 08.03.2014 erfolgte. 56

Auch im Übrigen bestehen an der Glaubhaftigkeit der Aussage des Zeugen Herrn X. keine Bedenken. Der Zeuge X. hat die Vorfälle im Kern- und Randgeschehen plausibel geschildert. Der Glaubhaftigkeit seiner Aussage steht nicht entgegen, dass er sich nicht mehr an die einzelnen Daten der Vorfälle erinnern konnte, sondern diese lediglich nach Einsichtnahme in sein Notizbuch benennen konnte. Dass er sich an die genauen Daten aus dem Kopf heraus nicht erinnert hat, ist nicht ungewöhnlich, weil die Ereignisse schon etwa 1 Jahr zurückliegen. Der Zeuge beschrieb auch nachvollziehbar, dass er Störungen teilweise in sein Notizbuch 57

aufgeschrieben habe bzw. dass er diese in Schreiben an die Klägerin angeführt habe.

Für die Glaubhaftigkeit der Aussage des Zeugen Herrn X. spricht auch, dass er durchaus auch zugunsten der Beklagten ausgesagt hat, dass es nicht ständig zu Lärmstörungen durch die Beklagte kam. Zudem hat er eingeräumt, nicht selbst beobachtet zu haben, dass die Beklagte Grünabfälle und Salatreste auf die Terrasse geworfen habe. 58

Der Zeuge war auch glaubwürdig, weil er aufgrund seines Auszugs aus dem Haus im April 2015 nunmehr kein gesteigertes Eigeninteresse mehr am Ausgang des Rechtsstreits hat. 59

Auch die Aussagen der Zeugen Frau N. und Herrn N., mit denen diese bestätigten, dass die Beklagte Grünabfälle und Salat auf die Terrasse des Zeugen Herrn X. entsorgt hat, waren glaubhaft. 60

Die Zeugin Frau N. hat plausibel und in sich widerspruchsfrei ihre Beobachtungen geschildert. Es waren keine Belastungstendenzen erkennbar, weil sie nicht nur den Vortrag der Klägerin bestätigt hat, sondern beispielsweise auch eingeräumt hat, von verbalen Angriffen der Beklagten gegenüber dem Zeugen X. nichts mitbekommen zu haben. Außerdem hat sie angegeben, selbst kaum durch Lärm der Beklagten gestört worden zu sein. 61

Auch der Zeuge Herr N. hat nachvollziehbar und in sich widerspruchsfrei seine Beobachtungen geschildert. Wie die Zeugin Frau N. hat er von den verbalen Angriffen der Beklagten gegenüber dem Zeugen X. nichts mitbekommen und hat daher auch zugunsten der Beklagten ausgesagt. Der Glaubhaftigkeit der Aussagen der Zeugen Frau und Herrn N. steht auch nicht entgegen, dass die Zeugen sich nicht mehr an die einzelnen Daten der Vorfälle erinnern konnten. Dieses ist nicht ungewöhnlich, weil die Ereignisse schon etwa ein Jahr zurückliegen. 62

Die Zeugen Frau N. und Herr N. waren auch glaubwürdig. Zweifel an ihrer Neutralität bestanden nicht, da kein Eigeninteresse am Ausgang des Rechtsstreits erkennbar war. Dadurch, dass sich der Hauptteil ihrer Wohnung in einem Anbau des Erdgeschosses des Hauses befindet, über dem sich keine Wohnung befindet, sind sie mit den anderen Mietparteien des Hauses kaum direkt konfrontiert. Auch bekundete die Zeugin Frau N. ausdrücklich, sich aus den Streitigkeiten zwischen den anderen Parteien des Hauses heraushalten zu wollen. 63

Die Aussage des Zeugen Herrn B. war weniger glaubhaft als die der Zeugen Herrn X., Frau N. und Herrn N. 64

Der Zeuge B. hat unter Konsultierung der Aufzeichnungen in seinem Handy bekundet, dass er am 23.07.2014 abends nicht bei der Beklagten gewesen sei, weil er an diesem Tag auf dem G-Parkplatz in Köln-P. gewesen sei. Zudem hat er ausgesagt, dass am 07.03.2014 drei Blätter des Ficus Benjaminus der Beklagten beim Gießen auf die Terrasse des Zeugen X. gefallen seien. Daraufhin habe der Zeuge X. die Beklagte unglaublich angebrüllt, woraufhin die Beklagte ihn gefragt habe, welches Geistes Kind er denn sei. Am 08.03.2014 habe es aber keinen solchen Vorfall gegeben. 65

Insofern bestehen erhebliche Zweifel daran, dass der Zeuge Herr B. konkrete Erinnerungen an die streitgegenständlichen Daten hatte. Der Zeuge Herr B. stellte die Geschehnisse im Rahmen seiner Aussage nicht aus seiner Erinnerung dar, sondern stützte sich ausschließlich auf die Aufzeichnungen in seinem Handy. Dabei zog er aus dem Vorhandensein von Bildern mit einer bestimmten Datierung Rückschlüsse, dass die Vorfälle nicht wie behauptet, 66

geschehen sein könnten, ohne jedoch schlüssig darzustellen, dass er aus eigener Erinnerung bekundete.

Zudem bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Glaubwürdigkeit des Zeugen, weil er als Lebensgefährte der Beklagten, der sich nach seiner eigenen Aussage häufig in der Wohnung aufhält, ein erhebliches Eigeninteresse am Ausgang des Rechtsstreits hat. Der Zeuge hat sich im Rahmen seiner Aussage auch von seiner Nähe zur Beklagten leiten lassen, da er deutlich die Partei der Beklagten ergriff. Insbesondere war der Zeuge ausweislich seiner Aussage in die Streitigkeiten mit den anderen Mietern persönlich involviert und hatte sogar im Namen der Beklagten Strafanzeigen erstattet. Seine persönliche Beteiligung ließ sich auch daran ersehen, dass er ausdrücklich bekundete, dass er von Anfang gewusst habe, dass das eine Katastrophe gebe, als der Zeuge X. eingezogen sei. 67

Das Gericht hat nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme auch keine Zweifel daran, dass die Grünabfälle sowie die Salatreste durch die Beklagte auf die Terrasse des Zeugen Herrn X. geworfen wurden. Zwar hat der Zeuge Herr X. dieses nicht direkt gesehen, sondern konnte dieses nur daraus rückschließen, dass die Grünabfälle genau den Blumen auf dem Fensterbrett der Beklagten zuzuordnen waren sowie dass die Beklagte kurz vorher Salat am offenen Fenster gegessen hat. Gleichwohl sind dieses bereits erhebliche Indizien, die kaum Raum für einen abweichenden Geschehensablauf lassen, wobei die letzten Zweifel durch die Aussagen der Zeugen Herr und Frau N. beseitigt werden, die die Vorfälle beobachtet haben. 68

Die Zeugenaussagen haben auch ergeben, dass es der Beklagten durchaus möglich war, Gegenstände auf die Terrasse des Zeugen Herrn X. zu werfen. Der Vorsprung unter dem Fenster der Beklagten ist lediglich 30 cm, so dass unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nachvollziehbar ist, dass Gegenstände über die 30cm hinaus auf die Terrasse des Zeugen Herrn X. fallen gelassen bzw. geworfen werden können. 69

Aufgrund der erheblichen mietvertraglichen Pflichtverletzungen der Beklagten war es der Klägerin unter Vornahme der gebotenen Interessenabwägung nicht mehr zuzumuten, das Mietverhältnis bis zum Ablauf der Kündigungsfrist fortzusetzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Beklagte sich nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme grob rücksichtslos gegenüber den Mitmietern im Hause verhalten hat, indem sie den Zeugen Herrn X. zum einen beleidigte und zum anderen Gegenstände auf dessen Terrasse hat fallen lassen. Im Rahmen der wechselseitigen Interessenabwägung ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Bezeichnung als ‚blöder Sack‘ um eine erhebliche Beleidigung handelt, wobei insbesondere auch zu beachten ist, dass der Zeuge Herr X. die Beklagte zuvor nicht provoziert hat. Soweit die Beklagte behauptet, der Zeuge Herr X. habe sie angebrüllt, ist die insoweit darlegungs- und beweisbelastete Beklagte für diese Behauptung beweisfällig geblieben. Es fehlt bereits an einem entsprechenden Beweisantritt. 70

Auch ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Beleidigung bereits um die zweite ehrverletzende Äußerung der Beklagten gegenüber dem Zeugen Herrn X. handelte, nachdem die Beklagte bereits zuvor wegen einer solchen abgemahnt worden ist. Zwar handelte es sich bei der Äußerung der Beklagten vom 08.03.2014 um eine ehrverletzende Äußerung von weniger gravierenden Ausmaß. Gleichwohl überschreitet diese die Grenzen der zulässigen Äußerungen gegenüber Mitmietern. Es kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass die Beklagte diese im Zustand der Erregung getätigt hat, nachdem diese zuvor von dem Zeugen Herrn X. verbal angegriffen wurde. Insofern war die Aussage des Zeugen Herrn B. entsprechend den obigen Ausführungen aus die vollumfänglich verwiesen werden kann, weder hinreichend glaubhaft noch glaubwürdig. 71

Auch das Werfen von Grünabfall und Essensresten durch die Beklagte auf die Terrasse des Zeugen Herrn X. stellte eine erhebliche Verletzung ihrer mietvertraglichen Pflichten dar, die dadurch gekennzeichnet ist, dass diese einerseits respektlos gegenüber den Mitmiethern ist und andererseits keinerlei vernünftige Gründe für ein entsprechendes Verhalten ersichtlich sind. Insbesondere ist auch insoweit zu berücksichtigen, dass die Beklagte das beanstandete Verhalten auch diesbezüglich nach der Abmahnung wiederholt hat, wobei wie auch bei der Beleidigung die zweite Pflichtverletzung der Beklagten gravierender als die erste war, so dass insoweit eine Verschärfungstendenz ersichtlich ist.	
Die Kündigung war auch gemäß § 569 Abs. 4 BGB ausreichend begründet. Einer Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB wurde konkludent durch die Androhung der Räumungsklage für den Fall, dass die Wohnung nicht bis zum 31.08.2014 geräumt wird, widersprochen.	73
Die Beklagte hat die Kündigungserklärung auch nicht wirksam gemäß § 174 BGB zurückgewiesen.	74
Nach § 174 S. 2 BGB ist die Zurückweisung ausgeschlossen, wenn der Vollmachtgeber den anderen von der Bevollmächtigung in Kenntnis gesetzt hatte. Dieses ist hier der Fall, da die Prozessbevollmächtigte der Klägerin die Beklagte bereits durch das Abmahnungsschreiben vom 20.01.2014 von der Bevollmächtigung in Kenntnis gesetzt hatte, indem sie die Originalvollmacht als Anlage beigefügt hatte.	75
Es ist unschädlich, dass auf dem Vollmachtsformular hinter dem Wort „wegen“ ein Eintrag fehlt, weil die Klägerin durch die Bezeichnung „in Sachen H. Immobilienverwaltung GbR ./O.“ in Verbindung mit „5. zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z.B. Kündigungen) in Zusammenhang mit der oben unter „wegen ...“ genannten Angelegenheit“ hinreichend deutlich zum Ausdruck gebracht hat, dass eine Kündigung des Mietverhältnisses von der Vollmacht umfasst ist.	76
Der Schriftsatz der Beklagten war gemäß § 296a ZPO unbeachtlich, soweit er neue Tatsachen enthielt, da er erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung erfolgte und keinen Anlass zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung bot.	77
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.	78
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 7, 711 ZPO i. V. m. § 709 S. 1 ZPO.	79
Der Beklagten konnte gemäß § 721 ZPO keine Räumungsfrist gewährt werden, da im Rahmen einer Abwägung der Interessen der Klägerin an einer zeitnahen Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung mit denen der Beklagten an der Bewilligung einer Räumungsfrist die Interessen der Klägerin überwiegen. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass einerseits das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien aufgrund der Pflichtverletzungen der Beklagten erheblich gestört ist, so dass ein erhebliches Interesse der Klägerin an einer Neuvermietung der streitgegenständlichen Wohnung besteht und andererseits keinerlei Anhaltspunkte dafür ersichtlich sind, dass es der Beklagten aufgrund ihrer persönlichen Situation nicht möglich sein sollte, zeitnah anderweitigen Wohnraum zu finden.	80
Streitwert: 6.468,00 €	81

Rechtsbehelfsbelehrung:	82
A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	83
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	84
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	85
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.	86
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.	87
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.	88
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	89
B) Gegen die Entscheidung hinsichtlich der Gewährung einer Räumungsfrist ist die sofortige Beschwerde statthaft. Die sofortige Beschwerde ist bei dem Amtsgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, oder dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts einzulegen.	90
Die sofortige Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass sofortige Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Sie ist zu unterzeichnen und soll begründet werden.	91
Die sofortige Beschwerde muss spätestens innerhalb einer Notfrist von zwei Wochen bei dem Amtsgericht Köln oder dem Landgericht Köln eingegangen sein. Dies gilt auch dann, wenn die sofortige Beschwerde zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines anderen Amtsgerichts abgegeben wurde. Die Frist beginnt mit der Zustellung des Beschlusses, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach Erlass des Beschlusses.	92
C) 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.	93
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.	94

