
Datum: 18.07.2024
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 222
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 222 C 17/24
ECLI: ECLI:DE:AGK:2024:0718.222C17.24.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung 110 % des aufgrund des Urteils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit i.H.v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:	1
Die Parteien streiten um ein Räumungsanspruch der Klägerin.	2
Die Beklagte ist seit dem Jahr 2007 Mieterin einer Wohnung der Klägerin im Hause R.-straße in P..	3
Unter dem 26.09.2023 mahnte die Klägerin die Beklagte wegen Störungen des Hausfriedens am 20.08.2023, 19.09.2023 und 22.09.2023 ab. Wegen der Einzelheiten der Abmahnung wird auf die zu den Akten gereichte Ablichtung, Bl. 47 ff. der Gerichtsakten, Bezug genommen.	4
Unter dem 17.11.2023 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis sodann wegen fortgesetzter Störung des Hausfriedens am 09.11.2023, 12.11.2023 und 17.11.2023. Wegen der Einzelheiten der Kündigung wird ebenfalls auf die zu den Akten gereichte Ablichtung, Bl. 32 ff. der Gerichtsakten, Bezug genommen.	5
Die Klägerin behauptet, dass die in der Abmahnung und in der Kündigung beschriebenen Störungen des Hausfriedens durch die Beklagte stattgefunden hätten. Sie ist der Auffassung,	6

dass diese Vorfälle eine fristlose, jedenfalls aber eine fristgerechte Kündigung rechtfertigten.

Die Klägerin beantragt,	7
die Beklagte zu verurteilen, die von ihr bewohnte 3-Zimmer-Wohnung im Mehrfamilienhaus R.-straße, 00000 P., 2. OG links, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele und Bad/Dusche mit WC sowie den Kellerraum Nr. 5 zu räumen und geräumt nebst 2 Haus-, 2 Wohnungs-, 1 Keller- und 1 Briefkastenschlüssel herauszugeben.	8
Die Beklagte beantragt,	9
die Klage abzuweisen.	10
Störungen des Hausfriedens seien von ihr nicht ausgegangen. Das Haus sei sehr hellhörig. Die Beschwerden seien außerdem lediglich von der inzwischen ausgezogenen Familie I. vorgebracht worden, die bereits andere Mieter durch ständige Beschwerden aus dem Haus getrieben habe.	11
Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.	12
Entscheidungsgründe:	13
Die Klage ist zulässig aber unbegründet.	14
Der Klägerin steht gegen die Beklagte kein Anspruch auf Räumung der streitgegenständlichen Wohnung gemäß § 546 Abs. 1 BGB zu.	15
Das Mietverhältnis ist nicht aufgrund der fristlosen Kündigung der Klägerin vom 17.11.2023 wirksam beendet worden.	16
Die Kündigung war nicht gemäß den §§ 543 Abs. 1, 3, 569 Abs. 2 BGB begründet.	17
Nach den genannten Vorschriften ist der Vermieter zur Kündigung berechtigt, wenn der Mieter trotz einer entsprechenden Abmahnung, § 543 Abs. 3 BGB, den Hausfrieden nachhaltig stört. Die Nachhaltigkeit der Störung des Hausfriedens liegt erst dann vor, wenn sich diese über einen längeren Zeitraum hinweg hinzieht (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 16. Aufl. 2024, § 569 BGB, Rn. 41).	18
Voraussetzung ist demnach, dass der Mieter nicht nur gelegentlich, sondern regelmäßig ein Verhalten an den Tag legt, welches die übrigen Nutzer des Hauses mehr als notwendig stört und dieses Verhalten trotz einer Abmahnung nicht ändert.	19
Gemessen hieran bestanden bereits für die Abmahnung vom 26.09.2023 keine zureichenden Anhaltspunkte. Die Abmahnung betrifft zunächst bereits keinen längeren Zeitraum, sondern greift drei Vorfälle auf, die sich im Verlaufe nur eines Monats zugetragen haben sollen.	20
Soweit die Klägerin hier darauf abstellt, dass die Beklagte am 20.08.2023 fortwährend laute Musik abgespielt habe, kann dieser Vorfall bereits deshalb nicht herangezogen werden, weil die Klägerin hierfür beweisfällig geblieben ist. Sie verweist lediglich auf eine E-Mail des inzwischen ausgezogenen Mieters C. I..	21
Hinsichtlich des Vorfalls vom 19.09.2023 lässt sich dem Vortrag der Klägerin nicht hinreichend entnehmen, zu welcher konkreten Störung des Hausfriedens es gekommen sein	22

soll. Die Klägerin trägt lediglich vor, dass es zu familiären Streitigkeiten gekommen und gegen 22:50 Uhr die Polizei erschienen sei. Hieraus ergibt sich jedoch nicht zwingend eine erhebliche Störung der Mitmieter des Hauses. Ein Polizeieinsatz als solches reicht für sich genommen nicht aus, eine Störung des Hausfriedens anzunehmen. Die Klägerin hat bezüglich dieses Vorfalls nicht substantiiert dargelegt, wann und in welchem Zeitraum es zu welcher Art Lärmbelästigung der Mitmieter gekommen sein soll. Sie ist insoweit außerdem auch für diesen Vorfall beweisfällig geblieben.

Es verbleibt damit letztlich nur der Vorfall vom 22.09.2023, bei dem für 20 Minuten in der Nacht der Hund der Beklagten im Treppenhaus gebellt und während der Ruhezeiten laute Musik abgespielt worden sein soll. Einen Beweis hat die Beklagte auch insoweit nicht angeboten. 23

Im Ergebnis war daher bereits die Abmahnung nicht wirksam, sodass es auf die Frage, ob die Beklagte am 09.11.2023 in der Nacht Lärm durch Möbelrücken und Geschrei verursacht, am 12.11.23 Lärm auf dem Balkon durch einen Streit mit ihrer Tochter erzeugt und am 17.11.2023 aufgrund von erheblichen Lärm einen Polizeieinsatz herbeigeführt hat, nicht ankommt. 24

Indes ist anzumerken, dass die genannten drei Vorfälle, die sich binnen weniger Tage abgespielt haben sollen, mangels der erforderlichen Nachhaltigkeit keine Kündigung zu rechtfertigen vermochten. 25

Die Frage, ob das Mietverhältnis aufgrund der hilfsweise ausgesprochenen fristgerechten Kündigung beendet wurde, braucht - obschon auch insoweit erhebliche Zweifel bestehen - nicht entschieden zu werden, denn die Kündigungsfrist ist noch nicht abgelaufen. Die Kündigung erfolgte am 17.11.2023. Unter Berücksichtigung der Kündigungsfristen des § 573c Abs. 1 BGB wäre das Mietverhältnis selbst bei Wirksamkeit fristgerechten Kündigung erst zum 31.08.2024 beendet. 26

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO. 27

Der Streitwert wird auf 6.192,00 EUR festgesetzt. 28

Rechtsbehelfsbelehrung: 29

Textpassage wurde entfernt 30