
Datum: 21.12.2007
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 22
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 22 C 433/07
ECLI: ECLI:DE:LGK:2007:1221.22C433.07.00

Tenor:

Die Beklagten werden verurteilt, die im Erdgeschoss links des Hauses B-Straße in #####1 X gelegene Mietwohnung, bestehend aus vier Zimmern, Kochküche, Bad, WC, Diele, Balkon, Abstellraum nebst dazugehörigem Kellerraum zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben.

Die Beklagte zu 1) wird verurteilt, an die Klägerin 951,18 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 316,- € seit dem 05.07.2007, aus 316,- € seit dem 07.08.2007 und aus 316,18 € seit dem 10.07.2007 sowie aus 3,- € seit dem 27.09.2007 abzüglich am 04.10.2007 gezahlter 635,- € zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten als Gesamtschuldner zu 2/3 und die Beklagte zu 1) darüber hinaus zu 1/3.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung hinsichtlich der Herausgabe durch Sicherheitsleistung von 3.000,- € abwenden, wenn die Klägerin nicht zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Im Übrigen kann die Beklagte zu 1) die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % der vollstreckbaren Forderung abwenden, wenn die Klägerin nicht zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Beklagte zu 1) mietete mit Vertrag vom 02.01.2007 die in dem Tenor bezeichnete Wohnung von der Klägerin. Das Mietverhältnis begann am 01.04.2007. Die Beklagte zu 1) bezog die Wohnung mit ihrem Ehemann, dem Beklagten zu 2).	2
Unter dem 25.06.2007 ließ die Klägerin das Mietverhältnis mit der Begründung, dass es am 18.06.2007 zu Beleidigungen einer anderen Mieterin und einem tätlichen Angriff auf deren Sohn durch den Beklagten zu 2) gekommen sei, fristlos kündigen. Nachdem die Miete für die Monate Juli und August 2007 offen blieb, hat die Klägerin mit der Klageschrift eine weitere fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs sowie hilfsweise eine fristgerechte Kündigung aussprechen lassen.	3
Nach Eintritt der Rechtshängigkeit am 27.09.2007 hat die Beklagte zu 1) die offen gebliebenen Monatsmieten am 04.10.2007 ausgeglichen.	4
Die Klägerin behauptet, in der Vergangenheit sei der Beklagte zu 2) mehrfach durch Gewalttaten aufgefallen, habe andere Mieter beschimpft und ihnen Prügel angedroht. Am 18.06.2007 habe er der Mieterin E in beleidigender Absicht den Mittelfinger gezeigt sowie deren Sohn massiv beschimpft, gegen das Schienbein getreten und mit einer Metallzange mehrfach in Richtung seines Kopfs geschlagen. Der Sohn der Mieterin E habe dabei schwere Prellungen am Unterarm gelitten. Erst als mehrere Nachbarinnen ihm zur Hilfe gekommen seien, habe der Beklagte zu 2) die Angriffe beendet.	5
Nachdem die Beklagte zu 1) nach Rechtshängigkeit 635,- € bezahlt hat, haben die Parteien den Rechtsstreit insoweit übereinstimmend für erledigt erklärt.	6
Die Klägerin beantragt nunmehr,	7
wie erkannt.	8
Die Beklagten beantragen,	9
die Klage abzuweisen.	10
<u>Entscheidungsgründe:</u>	11
Die Klage ist begründet.	12
Die Klägerin hat gegen die Beklagten gemäß § 546 Absatz 1 BGB einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der in dem Tenor bezeichneten Wohnung, denn das Mietverhältnis mit der Beklagten zu 1) ist aufgrund der fristlosen Kündigung vom 25.06.2007 beendet.	13
Die fristlose Kündigung ist wirksam, denn die Klägerin war gemäß § 543 Absatz 1 BGB zu ihr berechtigt. Gemäß dieser Vorschrift kann ein Mietverhältnis fristlos gekündigt werden, wenn seine Fortsetzung dem Kündigenden bis zum Ablauf einer Kündigungsfrist unter Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen nicht zugemutet werden kann.	14
Der Klägerin konnte die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden, denn es ist zu einem nicht hinnehmbaren tätlichen Angriff des Beklagten zu 2) gegen den Sohn der Mieterin E gekommen.	15
	16

Nach der Beweisaufnahme steht fest, dass der Beklagte zu 2) den Zeugen E zunächst beschimpfte und trat und sodann mit einer Zange auf diesen einschlug.

Dies ist von den Zeugen E glaubhaft bekundet worden. Ihre bereits an sich überzeugenden Bekundungen sind durch die Aussagen der Zeuginnen S2 und Pick im Wesentlichen bestätigt worden. Es besteht danach kein Zweifel, dass die gegen den Beklagten zu 2) erhobenen Vorwürfe zutreffend sind. Insbesondere ist nach den Aussagen der nicht in dem Haus wohnenden Zeuginnen S2 und Pick ausgeschlossen, dass die gegen den Beklagten zu 2) erhobenen Vorwürfe von den übrigen Mietern des Hauses konstruiert wurden, um ihnen nicht genehme Mieter aus dem Haus zu vertreiben. Dies ist auch durch die Bekundungen der Zeugin Q bestätigt worden. In Anbetracht der Aussagen der von der Klägerin benannten Zeugen kann die Aussage des Zeugen S keinen ernsthaften Zweifel an der Richtigkeit des Vortrags der Klägerin begründen. Es muss vielmehr davon ausgegangen werden, dass der Zeuge das Geschehen nicht vollständig beobachtete und/oder bewusst unwahr zugunsten der Beklagten bekundet hat. 17

Das Verhalten des Beklagten zu 2) musste die Beklagte zu 1) sich im Hinblick auf das Mietverhältnis mit der Klägerin zurechnen lassen, denn die Beklagte zu 1) bezog die Wohnung zusammen mit dem Beklagten zu 2) als gemeinsame Ehewohnung. 18

Aufgrund des tätlichen Angriffs des Beklagten zu 2) gegen den Zeugen E war der Klägerin die Fortsetzung des Mietverhältnisses auch unter Berücksichtigung der Interessen der Beklagten nicht zumutbar. Es versteht sich von selbst, dass der Vermieter einer Wohnung gewalttätige Angriffe eines Mieters oder einer Person, mit der dieser in der vermieteten Wohnung einen gemeinsam Haushalt führt, gegen andere Mieter oder deren Gäste und Angehörige nicht hinnehmen muss. Er ist vielmehr im Interesse der Sicherheit und eines ungestörten vertragsgemäßen Mietgebrauchs seiner übrigen Mieter gehalten, ein Risiko weiterer gewalttätiger Handlungen mit allen ihm zu Gebote stehenden Mitteln zu unterbinden. Demgegenüber müssen die Interessen der Beklagten auch dann zurücktreten, wenn die Beklagte zu 1) unter einer ernsten Erkrankung leidet. Dies gilt umso mehr, als die Beklagten nicht im Einzelnen dargelegt haben, dass der Beklagten zu 1) deshalb ein Umzug nicht zugemutet werden könnte. In Anbetracht des eklatant gewalttätigen und gefährlichen Verhaltens des Beklagten zu 2) bedurfte es auch keiner der fristlosen Kündigung vorausgehenden Abmahnung. Es liegt auf der Hand, dass es der Klägerin nicht zugemutet werden konnte, zunächst eine Abmahnung auszusprechen und damit das Risiko einzugehen, dass es durch eine weitere Gewalttat des Beklagten zu 2) zu einer Verletzung eines anderen Hausbewohners kommen konnte. Das wird auch dadurch bestätigt, dass die Beklagten keinerlei Einsicht im Hinblick auf das Fehlverhalten des Beklagten zu 2) gezeigt, dieses vielmehr abgestritten haben, was vor dem Hintergrund des eindeutigen Ergebnisses der Beweisaufnahme nur als Lüge bezeichnet werden kann. 19

Eine Räumungsfrist kann den Beklagten nicht bewilligt werden, denn im Rahmen der gemäß § 721 ZPO vorzunehmenden Interessenabwägung überwiegt das Interesse der Klägerin an einem möglichst baldigen Auszug der Beklagten gegenüber deren Interesse, sich damit Zeit lassen zu können. Es kann der Klägerin nicht zugemutet werden, die übrigen Hausbewohner der Gefahr weiterer Gewalttätigkeiten des Beklagten zu 2) auszusetzen. Zudem hatten die Beklagten seit der fristlosen Kündigung der Klägerin insbesondere auch infolge des wahrheitswidrigen Bestreitens der gegen den Beklagten zu 2) erhobenen Vorwürfe hinreichend Zeit, sich um eine andere Bleibe zu bemühen. 20

Die Beklagte zu 1) hat der Klägerin zudem die entstandenen Anwaltskosten sowie die geforderten Zinsen und Rücklastschriftgebühren zu bezahlen. Die für die fristlose Kündigung 21

vom 25.06.2007 angefallenen Anwaltskosten stellen einen durch das der Beklagten zu 1) als Vertragswidrigkeit zuzurechnende Verhalten des Beklagten zu 2) entstandenen Schaden dar. Der Anspruch auf die Zinsen und Ersatz von 3,- € Rücklastschriftgebühren ergibt sich aus Verzug bzw. einer Verletzung der vertraglichen Vereinbarung über den Einzug der Miete per Lastschrift. Bezüglich der Lastschriften ist der Vortrag der Beklagten widersprüchlich, da sie einerseits der Klägerin vorgeworfen haben, von der Abbuchungserlaubnis keinen Gebrauch gemacht haben, sich andererseits darauf berufen haben, die Beklagte zu 1) sei aufgrund ihres Krankenhausaufenthaltes nicht über ihre Kontobewegungen informiert gewesen. Es wäre insoweit an der Beklagten zu 1) gewesen, im Einzelnen darzulegen, dass ihr Konto die erforderliche Deckung aufwies. Mangels entsprechender Darlegungen ist gemäß dem Vortrag der Klägerin davon auszugehen, dass der Abbuchungsversuch mangels hinreichender Deckung fehlschlug.

Die Entscheidung über die Kosten und die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 91, 91 a, 100, 708 ff. ZPO. Die Kosten des übereinstimmend für erledigt erklärten Teils des Rechtsstreits sind von der Beklagten zu 1) zu tragen, denn dies entspricht der Billigkeit unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes. Ohne die erledigende Zahlung wäre die Beklagte zu 1) entsprechend zu verurteilen gewesen. Der Rechtsgedanke des § 93 ZPO kommt ihr nicht zugute, denn sie hat Anlass zu der Klagheerhebung gegeben, indem sie nicht gemäß der vertraglichen Vereinbarung der Parteien für eine hinreichende Deckung auf ihrem Konto sorgte und die offenen Mieten auch nicht anderweitig zeitnah ausglich. 22

Streitwert: Bis 23.11.2007 3.507,18 €, sodann 2.872,18 €

23