

Amtsgericht Hannover

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 543 Abs. 2, 546 Abs. 1, 569 Abs. 1 BGB

- 1. Auch einem psychisch kranken Mieter kann bei Störung des Hausfriedens fristlos gekündigt werden.**
- 2. Der Ausspruch einer fristlosen außerordentlichen Kündigung nach § 569 Abs. 1 S. 1 BGB ist an sich an keine Frist gebunden. Gleichwohl ist in der höchstrichterlichen Rechtsprechung seit langem anerkannt, dass eine längere Verzögerung der Kündigungserklärung nicht ohne Rechtsfolgen bleibt.**
- 3. Bei den Kündigungstatbeständen, die an eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses anknüpfen (vgl. § 543 Abs. 1 BGB), hat der BGH bei einer überlangen Hinauszögerung der Kündigung den Schluss für gerechtfertigt erachtet, die Vertragsfortsetzung sei für den Kündigenden nicht unzumutbar. Für die vom Gesetzgeber normierten typisierten Fälle der Unzumutbarkeit (§ 543 Abs. 2 BGB) hat der BGH ausgesprochen, dass das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aufgrund besonderer Umstände des Einzelfalls treuwidrig oder verwirkt sein kann (BGH NZM 2011, 32 Rdn. 5).**
- 4. Unerheblich ist, dass der Beklagte zu 1) nunmehr nach der Kündigung aufgrund der stationären Behandlung medikamentös eingestellt wurde, so dass es seit seiner Rückkehr nicht mehr zu Vorfällen gekommen ist. Durch die wirksame Kündigung wurde das Mietverhältnis wirksam gekündigt. Es lebt bei einer positive Prognose nicht wieder auf (ebenso LG Heidelberg NZM 2011, 693 Rdn. 22).**

AG Hannover, Urteil vom 04.02.2014; Az.: 406 C 8685/13

Das Amtsgericht Hannover hat auf die mündliche Verhandlung vom 14.01.2014 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die Wohnung, I. OG rechts, bestehend aus 4 Zimmern, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Kellerraum und 1 Bodenraum, zu räumen und herauszugeben.
2. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin 489,45

EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 26.07.2013 zu zahlen.

3. Den Beklagten wird zur Räumung und Herausgabe der Wohnung gemäß § 721 ZPO eine Frist bis zum 31.03.2014 eingeräumt.

4. Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

5. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 5.000,- EUR abzuwenden, wenn nicht die Klägerin vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

Die Klägerin begehrt die Räumung und Herausgabe der an die Beklagten vermieteten Wohnung.

Die Klägerin ist seit 2011 Eigentümerin des Hauses 43. Mit Mietvertrag vom 01.07.1966 mietete A die Wohnung. Nach dem Tod von A im Jahr 1968 wurde das Mietverhältnis mit dem Beklagten zu 1) sowie dessen Ehefrau, die Beklagte zu 2) fortgesetzt.

Der Beklagte zu 1) steht unter Betreuung.

Mit Schreiben vom 12.01.2013 kündigte die Beklagte zu 2) das Mietverhältnis. Das Schreiben wurde nur von ihr unterzeichnet.

Die Klägerin mahnte die Beklagten wegen des Verhaltens des Beklagten zu 1), das zwischen den Parteien im Einzelnen streitig ist, jeweils am 09.04.2013 und 11.07.2013 ab. Die Mahnung vom 11.07.2013 wurde dem Beklagten am 13.07.2013 und dem Betreuer des Beklagten zu 1) am 15.07.2013 zugestellt.

Mit Schreiben vom 18.07.2013 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis fristlos. Die Kündigung wurde per E-Mail sowie per Post am 18.07.2013 durch Einlegen in den Briefkasten zugestellt.

Der Beklagte zu 1) befand sich seit dem 12.08.2013 in stationärer Behandlung in der Psychiatrie.

Mit Schreiben vom 16.09.2013 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis erneut fristlos, hilfsweise fristgerecht. Die Klägerin stützte ihre Kündigung sowohl auf ein Fehlverhalten des Beklagten zu 1) als auch auf Mietrückstände für den Monat Juni 2013 in Höhe von 140,- EUR und die Monate August und September 2013 in Höhe von jeweils 522,17 EUR.

Der Mietrückstand wurde von den Beklagten bis zum 06.11.2013 vollständig zurückgeführt.

Die Beklagte zu 2) hat während des Prozesses erklärt, dass sie die Wohnung

verlassen habe und daher um die Rücknahme der Klage bezüglich ihrer Person bitte.

Die Klägerin behauptet, dass der Beklagte in der Nacht vom 06. und den 07.04.2013 mehrfach in der Nacht auf dem Notdiensttelefon der im Haus befindlichen Apotheke angerufen habe, und dabei wirres und unhöfliches Zeug geredet habe.

Zudem habe er zu allen Tages und Nachtzeiten an den Türen der anderen Mieter geklingelt und diese dadurch aus dem Schlaf gerissen. Dies sei unter anderem der Fall gewesen am 11.04.2013, 12.04.2013, 17.04.2013, 20.04.2013, 31.05.2013, 01.06.2013, 22.06.2013, 23.06.2013, 24.06.2013 sowie am 08.07.2013.

Der Beklagte zu 1) habe zudem seit Anfang April fast täglich die Ruhe im Haus massiv gestört, indem er die Bewohner beschimpft, verängstigt und tyrannisiert sowie bedroht habe. Er führe lautstarke Gespräche im Treppenhaus. Er springe lautstark schreiend und mit irrem Blick im Treppenhaus weibliche Bewohner an. Ferner spreche er häufig wirres und unverschämtes Zeug auf die Anrufbeantworter der Bewohner.

Am 15.04.2013 und am 22.6.2013 habe er von seinem Balkon aus Kinder im Garten angeschrien.

Der Beklagte zu 1) habe eine Krähenattrappe von seinem Balkon auf den Balkon der Nachbarwohnung geworfen.

Am 27.04.2013 habe er einen Mieter angegriffen und verletzt.

Am 11.05.2013 habe er die Schwester einer Mieterin beschimpft und beleidigt.

Am 25.06.2013 habe der Beklagte im Treppenhaus randaliert.

Am 08.07.2013 habe er die Mutter einer Mieterin damit bedroht, dass sie vorsichtig sein solle und Heil die Stufen runter kommen solle, er wisse wie so etwas geht. Zudem habe er an diesem Tag die Mieterin bedroht, beschimpft und angeschrien.

Am 14.07.2013 habe er sich um 18:45 Uhr gegenüber einem elfjährigen Kind im Hausflur nur mit Unterhose bekleidet gezeigt.

In der Nacht vom 16.07. auf den 17.07.2013 habe er gegen die Wohnungstür einer Mieterin gepoltert. Dies habe bis 2:00 Uhr in der Nacht angehalten. Ab ca. 5:00 Uhr habe er im Garten gesessen und so laut lamentiert, dass die Bewohner im Hause davon geweckt worden seien.

Am 17.7.2013 habe er eine Mieterin im Treppenhaus aggressiv angesprochen und habe gegen 21:30 Uhr gegen die Haustür der Mieterin gepoltert und diese mit den Worten bedroht "Komm her, ich hau Dir in die Fresse!". Es habe am Oberkörper nichts angehabt.

In der Nacht zum 25.07.2013 habe der Beklagte zu 1) gegen ca. 1:00 Uhr so laut unsinnige Selbstgespräche im Innenhof gehalten, dass andere Mieter davon wach

geworden seien. Zudem habe er im Hof gebrüllt, ob jemand gewillt sei, ihm ein Telefon zu leihen. Gegen 6:45 Uhr habe er lautstark die Wohnungstür mehrfach geöffnet und zu geschmissen.

Am 26.07.2013 habe der Beklagte zu 1) um ca. 9:15 Uhr mit nacktem Oberkörper ganz dicht hinter der Glasscheibe der Wohnungstür gestanden und habe eine andere Mieterin angestarrt und dabei gesagt: "Ihr werdet Euer Verhalten noch bereuen!".

Am 27.07.2013 habe der Beklagte zu 1) ab ca. 7:00 Uhr morgens die Wohnungstür offen stehen gelassen und jeden, der vorbeiging, sehr laut angesprochen. Gegen ca. 18:00 Uhr habe er auf dem Balkon gestanden und lautstark geschimpft.

In der Nacht zum 29.07.2013 habe er durch lautstarke Monologe viermal die Nachbarn geweckt.

In der Nacht zum 04.08.2013 habe er die Wohnungstür geöffnet, als eine Mieterin das Treppenhaus leise betrat. Er sei laut geworden, als diese nicht auf seine Fragen eingehen wollte und habe lautstark seine Wohnungstür zugeknallt, diese wieder geöffnet und die Mieterin beleidigt und beschimpft. Dabei sei der Ausdruck "Arschloch" gefallen. Er habe dann bei ihr Sturm geklingelt.

Am 05.08.2013 sei der Beklagte zu 1) um ca. 7:15 Uhr laut lamentierend im Treppenhaus herumgelaufen und habe lautstark die Haustür zu geschmissen. Gegen ca. 14:00 Uhr habe er die Wohnungstür geöffnet, als die Mieterin mit ihren Töchtern gerade vorbei gegangen war und habe ihr nachgeschrien, dass er nur eine Unterhose tragen würde und ob er deshalb pervers sei. Gegen ca. 21:45 Uhr habe er gegen die Wohnungstür der Mieterin getreten und geklingelt und dabei versucht, gegen den Willen der Mieterin in die Wohnung einzudringen.

Am 06.08.2013 habe er gegen 6:30 Uhr die Bewohner geweckt, weil er im Garten stehend sehr laute Selbstgespräche geführt habe.

Am 09.08.2013 habe er abends an die Tür der Wohnung der Mieter Ketchup geschmiert und auch andere Bewohner mit den Worten bedroht: "Es könne auch dein Blut sein".

In der Nacht vom 09.08.2013 auf den 10.08.2013 sei der Betreuer des Beklagten zu 1) aus der Wohnung geflüchtet. Die Polizei habe an diesem Tag das Schloss der Wohnung ausbauen lassen, um den Beklagten zu 1) in Gewahrsam zu nehmen. Dadurch seien der Klägerin Kosten in Höhe von 141,57 EUR entstanden. Der Ersatz des Schlosses würde zudem nochmals 149,35 EUR kosten.

Die Mieter hätten aufgrund des Verhaltens des Beklagten ihre Miete für den Monat August 2013 um 86,82 EUR gemindert.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, die Wohnung, I. OG rechts, bestehend aus 4 Zimmern, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Kellerraum und 1

Bodenraum, zu räumen und herauszugeben,

ferner die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an die Klägerin 489,45 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 26.07.2013 zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Hilfsweise beantragt der Beklagte,

ihm eine angemessene Räumungsfrist einzuräumen.

Der Beklagte zu 1) ist der Ansicht, dass eine Kündigung nicht wirksam erfolgt sei. Die Hausgemeinschaft würde Mobbing gegen ihn betreiben.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch die Vernehmung der Zeugen. Insoweit wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 14.01.2014 (Bl. 152 ff. d.A.) verwiesen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die zulässige Klage ist begründet.

1.

Der Klägerin steht ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der an die Beklagten vermieteten Wohnung aus § 546 Abs. 1 BGB zu, nachdem das Mietverhältnis jedenfalls durch die am 16.09.2013 ausgesprochene fristlose Kündigung nach § 543 BGB beendet worden ist.

a)

Die mit Schreiben vom 16.09.2013 ausgesprochene fristlose Kündigung war wirksam. In dem Verhalten des Beklagten zu 1) liegt ein wichtiger Grund, der die Klägerin zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.

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 (BGH NZM 2005, 300 Rdn. 12 mwN). Indes setzt § 543 Abs. 3 BGB kein Verschulden voraus, wohl aber, soweit der Kündigungsgrund in der Verletzung einer Pflicht aus dem

Mietvertrag besteht, im Regelfall eine erfolglose Abmahnung (BGH NZM 2005, 300 Rdn. 11).

Vorliegend führt die Abwägung der jeweiligen Interessen dazu, dass der Klägerin eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar ist.

Das Gericht geht nach der durchgeführten Beweisaufnahme davon aus, dass durch den Beklagten zu 1) der Hausfrieden seit April 2013 massiv gestört wurde.

Sämtliche Zeugen haben in der Vernehmung geschildert, dass der Beklagte zu 1) den Hausfrieden massiv stört.

Unabhängig davon, ob bereits die fristlose Kündigung vom 18.07.2013 wirksam war, lag darin zumindest eine Abmahnung der Beklagten. Diese war gerechtfertigt, da es bereits im Vorfeld zu erheblichen Vorfällen gekommen ist. Aus der Aussage der Zeugin ergibt sich, dass jeweils es am 11.05.2013, 24.06.2013, 26.06.2013, 16.07.2013 und am 17.07.2013 zu massiven Störungen gekommen ist, indem der Beklagte zu 1) immer wieder bei der Eheleuten am Abend oder in der Nacht schellte und herumschrie, so dass die Nachtruhe erheblich gestört und die Mieter massiv eingeschüchtert wurden. Die Zeugin hat die Vorfälle objektiv geschildert und keinerlei Belastungstendenzen zuungunsten des Beklagten zu 1) gezeigt. Sie hat vielmehr eindrücklich geschildert, dass sich die Eheleute an Lärm in den Abendstunden durch den Beklagten zu 1) gewöhnt hatten und insoweit nur noch die massivsten Vorfälle herausgegriffen wurden.

Trotz dieser fristlosen Kündigung hat der Beklagte zu 1) den Hausfrieden massiv weiter gestört. Insbesondere die Vorfälle am 05.08.2013 und 09.08.2013 rechtfertigen eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses.

Aufgrund der Aussagen des Zeugen geht das Gericht davon aus, dass der Beklagte zu 1) am 05.08.2013 versucht hat, gegen den Willen der Eheleute in deren Wohnung einzudringen und nur durch den Zeugen daran gehindert wurde. Der Vorfall wurde von dem Zeugen soweit wie möglich objektiv geschildert. Insoweit wird die Aussage als glaubhaft angesehen.

Am 09.08.2013 hat der Beklagte zu 1) die Wohnungstür der Wohnung derart mit Ketchup beschmiert, dass es aussah wie Blut. Dies ergibt sich aus den Aussagen der Zeugen sowie der Zeugin. Dieses Verhalten wurde von dem Beklagten zu 1) mit seinem Schreiben vom 16.01.2014 auch eingeräumt, wobei er dieses Verhalten als Demonstration gegen Mobbing darstellt.

Die beiden Vorfälle vom 05.08.2013 und 09.08.2013 stellen eine massive Störung des Hausfriedens dar. Von der Klägerin muss es nicht geduldet werden, dass ein Mieter versucht, in die Wohnung anderer Mieter einzudringen und diese dadurch massiv einschüchtert, dass er die Hausgemeinschaft mit vorgetäuschem Blut in Angst und Schrecken versetzt.

Die Vorfälle konnten nur durch die Einweisung des Beklagten zu 1) in die Psychiatrie beendet wurde.

b)

Die Kündigung war auch nicht verspätet oder verwirkt. Der Ausspruch einer fristlosen außerordentlichen Kündigung nach § 569 Abs. 1 S. 1 BGB ist an sich an keine Frist gebunden. Gleichwohl ist in der höchstrichterlichen Rechtsprechung seit langem anerkannt, dass eine längere Verzögerung der Kündigungserklärung nicht ohne Rechtsfolgen bleibt. Bei den Kündigungstatbeständen, die an eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses anknüpfen (vgl. § 543 Abs. 1 BGB), hat der BGH bei einer überlangen Hinauszögerung der Kündigung den Schluss für gerechtfertigt erachtet, die Vertragsfortsetzung sei für den Kündigenden nicht unzumutbar. Für die vom Gesetzgeber normierten typisierten Fälle der Unzumutbarkeit (§ 543 Abs. 2 BGB) hat der BGH ausgesprochen, dass das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung aufgrund besonderer Umstände des Einzelfalls treuwidrig oder verwirkt sein kann (BGH NZM 2011, 32 Rdn. 5).

Es kann dahingestellt bleiben, wann genau eine Verwirkung eintritt. Vorliegend ist die Besonderheit gegeben, dass der Beklagte zu 1) die Wohnung lediglich zwei Tage nach dem letzten Vorfall verlassen hat. Insoweit konnte er nicht davon ausgehen, dass sein Verhalten gebilligt wird. Vielmehr konnte die Klägerin, die bereits von einer wirksamen fristlosen Kündigung ausgegangen ist, eine gewisse Zeitspanne abwarten, um erneut eine fristlose Kündigung auszusprechen.

c)

Für den Rechtsstreit ist es vorliegend unerheblich, dass der Beklagte zu 1) nunmehr nach der Kündigung aufgrund der stationären Behandlung medikamentös eingestellt wurde, so dass es seit seiner Rückkehr nicht mehr zu Vorfällen gekommen ist. Durch die wirksame Kündigung vom 16.09.2013 wurde das Mietverhältnis wirksam gekündigt. Es lebt bei einer positive Prognose nicht wieder auf (ebenso LG Heidelberg NZM 2011, 693 Rdn. 22).

2.

Die Kündigung wirkt auch gegenüber der Beklagte zu 2).

Das Mietverhältnis zu der Beklagten zu 2) wurde nicht durch ihre Kündigung vom 12.01.2013 beendet, da insoweit die entsprechende Erklärung des Beklagten zu 1) fehlte.

Indes hat die Klägerin auch gegenüber der Beklagten zu 2) wirksam gekündigt. Da die Klägerin aufgrund der engen familiären Bindung davon ausgehen musste, dass die Beklagte zu 2) ihren Sohn in der Wohnung weiter wohnen lässt, war es gerechtfertigt, dass Mietverhältnis insgesamt zu kündigen.

3.

Der geltend gemachte Zahlungsanspruch ergibt sich aus § 280 Abs. 1 S. 1 BGB. Aufgrund der aufgezeigten Pflichtverletzungen war die Klägerin berechtigt, anwaltliche Beratung aufzusuchen. Dies war insbesondere deshalb erforderlich, da hier eine komplexe Abwägung der jeweiligen Interessen unter Beachtung der einschlägigen Rechtsprechung vorzunehmen war. Es war der Klägerin nicht zumutbar, zunächst die Kündigung zu erklären und erst dann anwaltliche Hilfe

hinzuzuziehen. Insoweit haben die Beklagten die angefallenen Kosten in Höhe von 489,45 EUR zu erstatten.

4.

Den Beklagten ist jedoch gemäß § 721 Abs. 1 S. 1 ZPO eine zweimonatige Räumungsfrist zu gewähren.

Insoweit ist bei der hilfsweise beantragten Räumungsfrist in die Erwägung mit einzubeziehen, dass von der Klägerin keine Vorfälle durch den Beklagten zu 1) mehr vorgetragen wurden, seitdem er wieder in der Wohnung wohnt. Sollte es erneut zu Vorfällen kommen, könnte die Räumungsfrist gemäß § 721 Abs. 3 S. 1 ZPO verkürzt werden.

Damit der Beklagte zu 1) Zeit hat, eine neue Wohnung zu finden, erscheint dem Gericht vorliegend eine Frist von zwei Monaten als angemessen. Der Wohnungsmarkt in Hannover und der Region ist nicht derart angespannt, dass es ausgeschlossen wäre, entsprechenden Ersatzwohnraum zu beschaffen. Aufgrund der Schwere der Pflichtverletzungen durch den Beklagten zu 1) erscheint eine längere Frist nicht angemessen.

5.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1 S. 1, 708 Nr. 7, 11, 709, 711 ZPO.