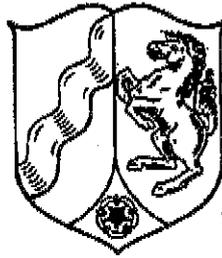


- Kopie -

8

Beglaubigte Abschrift

27 C 1107/20



Verkündet am 20.12.2022

Kämpf, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Mülheim an der Ruhr

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

der I

tr. d. d. Vorstand

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte I

gegen

Herrn

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter:

Herr Rechtsanwalt

hat das Amtsgericht Mülheim an der Ruhr
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 29.11.2022
durch den Richter am Amtsgericht Schenck

für Recht erkannt:

Der Beklagte wird verurteilt, die von ihm bewohnte Wohnung im Hause
B in 45470 Mülheim an der Ruhr, im Erdgeschoss links



gelegen, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Bad, WC, Diele, Kellerraum zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben.

Dem Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 30.4.2023 bewilligt.

Die Kosten des Rechtsstreits hat der Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 2.500 € abwenden, wenn nicht die Klägerin vor Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Streitwert: 3.491,16 €

Tatbestand

Der Beklagte ist seit Mai 2018 Mieter der Klägerin in der Wohnung B 62 in Mülheim an der Ruhr. Die Klägerin schrieb den Beklagten mit Schreiben vom 25.1.2019, 29.4.2019, 26.6.2019, 30.8.2019 und 22.1.2020 ab im Hinblick auf Beschwerden von Nachbarn aufgrund eines zu laut gestellten Fernsehers sowie des Betriebs eines Deckenventilators, der in Nachbarwohnungen hörbar sei (Anlagen K2 bis K7).

Mit Schreiben vom 26.2.2020 (Anlage K7) erklärte die Klägerin die Kündigung des Mietverhältnisses fristlos, hilfsweise fristgerecht zum 31.5.2020 und widersprach einer Fortsetzung.

Die Klägerin behauptet, der Deckenventilator in der Wohnung des Beklagten sei nicht fachgerecht montiert, da die Decke für solche Belastungen nicht ausgelegt sei; der Beklagte habe den Fernseher auch nach einer Vereinbarung über eine Maximallautstärke lauter als vereinbart und auf einer Lautstärke, die zu erheblichen Lärmbelästigungen der Nachbarn geführt habe, betrieben und dieses Verhalten nicht nur nach den Abmahnungen, sondern auch nach der fristlosen Kündigung weiter fortgesetzt; im Einzelnen wird auf die Aufstellungen Bl. 3ff, 71, 89f. GA Bezug genommen.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, die von ihm bewohnte Wohnung im Hause B 62 in 45470 Mülheim an der Ruhr, im Erdgeschoss links gelegen, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Bad, WC, Diele, Kellerraum zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte behauptet, der Deckenventilator sei durch einen Mitarbeiter der Klägerin montiert worden, und zwar fachgerecht; eine Übertragung von Geräuschen habe ihren Grund allenfalls in einer unzureichenden Dämmung der Decke. Er habe auch Lärmelästigung erlitten, was auf mangelhafte Dämmung hinweise. Den Fernseher betreibe er bei Ingebrauchnahme seines Hörgerätes nicht auf mehr als Stufe 36/37, was einer Vereinbarung mit der Klägerin entspreche; laut Schriftsatz vom 10.6.2021 lediglich bis 25. Der Kläger hält für den Fall seiner Verurteilung eine Räumungsfrist von einem Jahr für angemessen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch richterlichen Inaugenschein sowie Vernehmung des Zeugen Offermann. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf das Protokoll vom 7.6.2022 (Bl. 156ff. GA).

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist begründet.

Die Klägerin hat den zwischen den Mietparteien bestehenden Mietvertrag gemäß §§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2 BGB wirksam fristlos gekündigt.

Gemäß § 543 Abs. 1 BGB kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Gemäß § 569 Abs. 2 BGB liegt ein solcher wichtiger Grund vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass 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. Dies ist hier der Fall.

Das Gericht sieht es als erwiesen an, dass der Beklagte den Hausfrieden erheblich stört.

Entgegen seiner Behauptung, sich strikt an die vereinbarte Maximallautstärke (Stufe 39) zu halten, war der Fernseher – trotz Ankündigung des Termins durch das Gericht – zum Zeitpunkt des Termins vom 7.6.2022 auf Stufe 89 eingestellt, woran der Beklagte nichts fand. Die Lautstärke war subjektiv äußerst hoch. Herr K hatte keinerlei Schwierigkeiten, den Dezernenten zu verstehen, wenn dieser halblaut zu ihm sprach, ohne direkten Blickkontakt zu haben; fehlende Hörgeräte waren das Problem zu diesem Zeitpunkt jedenfalls nicht. Die Lautstärke des Fernsehers kann das Gericht deshalb auch nicht als aus der Sicht des Beklagten erforderlich erachten; einmal abgesehen davon, dass die Möglichkeit der Verwendung eines Kopfhörers auch von der Klägerin und auch außergerichtlich schon mitgeteilt worden war. Die Lautstärke, mit der der Fernseher in der Wohnung des Zeugen Of zu hören war, war absolut unzumutbar. Obwohl der Termin wochentags um 15 Uhr stattfand,

wenn durch die insgesamt stärkere Präsenz von Umweltgeräuschen nach der Lebenserfahrung eine geringere Auffälligkeit der Fernsehgeräusche zu erwarten gewesen wäre, war das Fernsehprogramm in der Wohnung des Zeugen O1, noch so gut vernehmbar, dass über weite Strecken ganze Sätze der Dialog im Fernsehen verstanden werden könnten; selbst wenn die Handlung im eingeschalteten Programm zwischenzeitlich offensichtlich ruhiger war, war das Fernsehprogramm immer noch deutlich und störend zu vernehmen. Der Vernehmung des absolut glaubwürdigen Zeugen O1 – der plastischer berichtet hatte, als es letztlich im Protokoll aufgenommen wurde, da alle Beteiligten mehr mit dem Ergebnis des Augenscheins beschäftigt waren – entnimmt das Gericht, dass es sich hierbei nicht um eine zufällige Momentaufnahme am Tag der Beweisaufnahme handelt; hiergegen spricht auch, dass der Beklagte, würde er sich normalerweise wirklich so verhalten, wie er es behauptet, wohl kaum ausgerechnet bei Erscheinen des Richters den Fernseher lauter gestellt hätte. Das Gericht ist überzeugt davon, dass der Zeuge O1 trotz wiederholter Abmahnungen und Kündigung praktisch täglich einer unzumutbaren Lärmbelastigung ausgesetzt ist, die die Nutzung des Wohnzimmers jedenfalls dem Dezernenten dieses Verfahrens unerträglich machen würde.

Auch hinsichtlich des Deckenventilators geht das Gericht aufgrund der Aussage des Zeugen O1 davon aus, dass dieser, wenn auch nur sporadisch, wie der Zeuge O1 freimütig mitteilte, auch nach Abmahnung und Kündigung immer wieder genutzt worden ist. Die hierdurch entstehenden Geräusche, ein laut vernehmbares, konstantes Wummern, sind ebenso wenig zumutbar.

Die Lärmbelastigungen durch den Beklagten sind nicht etwa hinzunehmen, weil die Decken in dem Haus zu hellhörig wären: Hinsichtlich des Fernsehers ist dies schon deshalb der Fall, weil er Beklagte ja schon gegen die Einigung verstößt, die nach seinem eigenen Vortrag mit der Klägerin zustande gekommen sei, wonach eine Lautstärke von maximal 39 einzuhalten sei; ein neues Fernsehgerät mit einer möglicherweise abweichenden Skala hat der Beklagte laut seinem eigenen Vortrag nicht montiert. Das Gericht sieht aber auch keinen Hinweis darauf, dass vorliegend eine schlechtere Deckendämmung vorliegen könnte; als ein Mieter in einem 1949 erbauten Haus erwarten könnte; dass die Lärmbelastigung für den Zeugen O1 geringer ausfallen würde, wenn der Beklagte seinen Fernseher mit einer derart hohen Lautstärke in einem Haus mit Neubau-Standard betreiben würde, glaubt das Gericht, aber der Hausfrieden ist nunmal in dem ganz konkret vermieteten Altbau zu gewährleisten. Das Gericht hat keinen Zweifel daran, dass dies dem Beklagten möglich wäre, ob durch Einhaltung einer Lautstärke bis 39, wie vom Beklagten selbst mit der Klägerin vereinbart, oder durch Nutzung eines einfachen Kopfhörers.

Die Störung ist nachhaltig. Aufgrund der vorgelegten Lärmprotokolle, der Aussage des Zeugen Offermann und der Unbefangenheit des Beklagten, der die Lautstärke des Fernsehers noch im Termin für normal hielt, hat das Gericht keinen Zweifel daran, dass die Störungen im Wesentlichen entsprechend dem klägerischen Vortrag fortgesetzt worden sind.

Die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses ist der Klägerin auch unter Berücksichtigung der wechselseitigen Interessen unzumutbar. Die Klägerin ist gehalten, im Interesse aller ihrer Mieter auf die Einhaltung des Hausfriedens zu achten und kann auch Mietminderung durch Nachbarn ausgesetzt sein, wenn sie nichts gegen die Belästigungen unternimmt. An der Berechtigung solcher Minderungen hätte das Gericht im Hinblick auf die festgestellten Belästigungen auch überhaupt keinen Zweifel. Zwar wäre das fortgeschrittene Alter des Beklagten, soweit es sich auf seine Möglichkeit, z.B. eine andere Wohnung zu finden, negativ auswirken würde, grundsätzlich in die Abwägung mit einzustellen. Dies kann aber nicht dazu führen, dass die Klägerin dauerhaft eine erhebliche Lärmbelästigung ihrer Mieter hinnehmen muss: Der Beklagte machte auf den seit etwa 12 Jahren auch mit Betreuungssachen befassten Dezernenten keinen altersbedingt hilflosen Eindruck. Das störende Verhalten hält er trotz wiederholter Hinweise, trotz Kündigung, trotz anwaltlicher Beratung aufrecht. Im Termin bestand Einigkeit zwischen den durchaus wohlwollenden Beteiligten, dass von der Kündigung Abstand genommen werden könne, wenn der Beklagte ein Abklemmen des Deckenventilators und eine Lautstärkebegrenzung seines Fernsehers hinnehmen würde. Der Richter hat im selben Termin darauf hingewiesen, dass er die Kündigung für wirksam hält. Dass trotzdem während der vereinbarten Dauer für eine außergerichtliche Einigung keinerlei Reaktion des Beklagten mehr erfolgte, lässt keinen Zweifel daran, dass der Beklagte nicht willens ist, etwas an seinem Verhalten zu ändern.

Die Beklagte hat unstreitig wiederholt abgemahnt. Die ausgesprochene Kündigung ist formwirksam und genügt den Begründungsanforderungen.

Das Gericht hält die ausgesprochene Räumungsfrist für das äußerste, was es unter Berücksichtigung gegenseitiger Interessen dem Beklagten zubilligen kann. Die erhebliche Dauer des vorliegenden Verfahrens hat die Nachbarn des Beklagten bereits hinreichend belastet, und der Beklagte hat nun seit allerspätestens dem 7.6.2022 Anlass gehabt, sich nach einer anderen Wohnung umzusehen, wenn er sein Verhalten denn nicht ändern wollte.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 7, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils bei dem Landgericht Duisburg, König-Heinrich-Platz 1, 47051 Duisburg, 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.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils gegenüber dem Landgericht Duisburg zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Duisburg durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Schenck

Beglaubigt
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle
Amtsgericht Mülheim an der Ruhr

