



Pressemitteilung 23 / 23.03.2018

Irgendwann geht's nicht mehr

Dauerhafte Störung des Hausfriedens rechtfertigt die fristlose Wohnungskündigung

Das Amtsgericht München verurteile am 14.09.2017 die Beklagte zur Räumung ihrer im ersten Stock gelegenen Einzimmerwohnung in München-Obergiesing

Mit Schreiben vom 27.01.2017 und erneut in der Klageschrift vom 24.03.17 kündigte die Klägerin das seit November 2008 bestehende Mietverhältnis außerordentlich wegen Störung des Hausfriedens.

Die Klägerin trägt vor, die Beklagte störe seit längerem den Hausfrieden. Die Beklagte würde beim Verlassen und bei Betreten des Anwesens grundsätzlich die Hauseingangstür offenstehen lassen, sie tyrannisiere ihre Mitbewohner durch Lärm, und lasse im Keller regelmäßig das Licht brennen. Ferner beschimpfe und beleidige sie die Nachbarn, sie gieße Wasser aus ihrer Wohnung und habe einen Teppichvorleger ihrer Nachbarin entwendet.

Die Beklagte ist der Auffassung, sie habe den Hausfrieden nicht gestört. Sie ist der Auffassung, dass die Kündigung schon wegen des Fehlens einer Abmahnung unwirksam sei.

Der Verwalter der Klagepartei erklärt, man habe sich die Kündigung der Beklagten nicht leicht gemacht. Vorher habe er im Frühjahr 2016 das Gespräch mit der Mieterin gesucht. Dort habe er das Aggressionspotential der Beklagten kennengelernt. Sie habe geschrien und habe brüllend dann auch das Büro verlassen. Es kämen in der Woche ungefähr drei bis vier Beschwerden über die Beklagte in seinem Büro an und diese Beschwerden seien extrem. Zum Teil kämen die Mitmieter in Gruppen ins Büro, um sich zu beschweren und mitzuteilen, dass sie das Ganze nicht mehr aushalten. Die Beschwerden kämen nicht nur aus einem bestimmten Bereich, sondern von den verschiedensten Parteien über das ganze Haus verteilt.

Richter am Amtsgericht als weiterer aufsichtführender Richter Klaus-Peter Jüngst - Pressesprecher -

Dienstgebäude
Pacellistr. 5
80333 München

Haltestelle

Karlsplatz (Stachus)

Telefon (089) 5597-3281
Telefax (089) 5597-1700

Klaus-Peter.Juengst@ag-m.bayern.de
pressestelle@ag-m.bayern.de
www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m

Die zuständige Richterin am Amtsgericht München gab der Klagepartei recht..

„Das Gericht ist (...) davon überzeugt, dass die Beklagte am 19.06.2016 den Fußabstreifer vor der Wohnungstür der Nachbarin (...) entwendet hat. (...) Der Diebstahl zum Nachteil einer Nachbarin ist eine Straftat und damit zugleich eine Vertragsverletzung.“ Weiter steht für das Gericht fest, „...dass die Beklagte am 25.11.2016 die Zeugin mit einem Schimpfwort beschimpft hat. (...) Die Zeugin war sich sicher, dass sie von der Beklagten beleidigt wurde, sie wusste aber nicht mehr genau, ob sie mit den Worten Arschloch oder Hure beleidigt worden ist. Damit hat die Beklagte eine Vertragsverletzung begangen, da eine Straftat zum Nachteil einer Nachbarin vorliegt. Auch dies wäre bereits allein ein Kündigungsgrund. (...) Aufgrund der Beweisaufnahme steht ferner fest, dass die Beklagte am 16.08.16, als die Nachbarinnen (...) auf der Terrasse (...) saßen, von ihrer darüber liegenden Wohnung eimerweise Wasser auf die Terrasse geschüttet hat und dann die Polizei gerufen hat. Dies haben beide Zeuginnen glaubwürdig ausgesagt. Auch dies stellt eine Vertragsverletzung durch die Beklagte dar. Zudem steht aufgrund der Aussage der Zeugen (...) fest, daß die Beklagte regelmäßig die Hauseingangstür offenstehen lässt und regelmäßig die Kellerlichte angeschaltet hat. Damit verstößt die Beklagte gegen die Hausordnung, in der geregelt ist, dass die Hauseingangstüre stets geschlossen zu halten sei und auf einen sparsamen Umgang mit Energie zu achten sei.(...)

Die Notwendigkeit einer Fristsetzung oder Abmahnung entfällt hier bereits deshalb, da diese offensichtlich keinen Erfolg verspricht. Durch die zahlreichen Vertragsverstöße und das massive Fehlverhalten der Beklagten ist die Vertrauensgrundlage zwischen den Parteien so schwerwiegend erschüttert worden, dass sie auch durch eine Abmahnung nicht wieder hergestellt werden könnte. Darüber hinaus ist (...) zu berücksichtigen, dass die Beklagte sich für die teilweise strafrechtlich relevanten Vertragsverletzungen auch nicht entschuldigt hat.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 14.09.2017

Aktenzeichen 418 C 6420/17

Das Urteil ist nach Rücknahme der Berufung seit 18.1.18 rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst