



Pressemitteilung

Seite 1 von 2

Aktenzeichen: EdM 4/16

Datum: 29.04.2016

Dr. Christina Harpering
Pressesprecherin
Telefon (0221) 477-1161
Fax (0221) 477-1100
pressestelle@lg-koeln.nrw.de

Entscheidung des Monats

Beleidigungen, nächtlicher Lärm und Abfall auf der Terrasse der Nachbarn. Das Landgericht Köln hat entschieden, wann eine Störung des Hausfriedens so „nachhaltig“ ist, dass sie eine außerordentliche fristlose Kündigung des Mieters rechtfertigt.

Eine außerordentliche fristlose Kündigung ist gerade bei Wohnraummietverhältnissen nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Eine dieser Voraussetzungen ist das Vorliegen eines wichtigen Grundes. Nach dem Wortlaut des Gesetzes liegt ein solcher insbesondere dann vor, wenn ein Mieter den Hausfrieden „nachhaltig“ stört. Was diesen Hausfrieden eigentlich ausmacht, sagt das Gesetz aber nicht. Die Rechtsprechung versteht hierunter ganz allgemein die gegenseitige Rücksichtnahme durch die Bewohner desselben Hauses. Die Störung eines solchen Verhältnisses ist dabei jedenfalls dann nachhaltig, wenn sie entweder besonders schwerwiegend oder besonders häufig vorkommt und deshalb eine stete Wiederholungsgefahr gegeben ist. So lagen die Dinge nach Auffassung des Landgerichts Köln im entschiedenen Fall:

Die Mieterin eines Mehrfamilienhauses lässt es innerhalb von 3 Tagen zu folgenden Vorfällen kommen: Sie beleidigt ihre Nachbarn, wirft Salatblätter auf deren Terrasse und verursacht nachts Lärm, indem sie ihren Rollkoffer durch das Treppenaus in den Keller rollen lässt. Der um seinen Hausfrieden besorgte Vermieter kündigt ihr daraufhin fristlos. Zu Recht, wie das Landgericht befand. Dass ein solches Verhalten den Hausfrieden stört, weil die Mieterin damit die gebotene Rücksichtnahme vermissen ließ, lag auf der Hand. Schwieriger zu beantworten war dagegen die Frage, wie nachhaltig diese Störungen waren. Für das Landgericht Köln war in diesem Zusammenhang entscheidend, dass es bereits in der Vergangenheit zu ähnlichen Vorfällen kam: So stellte die

Landgericht Köln
Luxemburger Str. 101
50939 Köln
Telefon (0221) 477-0
www.lg-koeln.nrw.de



Kammer nach der Beweisaufnahme fest, dass die Mieterin im Verlauf des vergangenen Jahres bereits diverse Gegenstände wie Knochen, Tonscherben, Erde, Salat, Federn und Grünabfälle auf die Terrasse des unter ihr wohnenden Mieters geworfen hatte. Zwar waren diese Fälle jeder für sich genommen als Kündigungsgrund schon wegen des Zeitablaufes verbraucht. Aber sie sprechen in ihrer Gesamtheit gerade für die Nachhaltigkeit der aktuellen Hausfriedensstörung, weil die vergangenen Fälle als *„unbeirrte Fortsetzung des rücksichtslosen Verhaltens der Beklagten gegenüber ihren Mitmietern“* erscheinen oder in aller Kürze: Das Maß war voll.

Die Entscheidung des Landgerichts Köln zum Az. 10 S 139/15 ist unter www.nrwe.de im Volltext abrufbar.

Dr. Christina Harpering
Pressesprecherin