



Pressemitteilung

Kettenschaukel in der Wohnung

Quietschende Geräusche in einer Wohnung nachts über einen längeren Zeitraum hinweg hinweg sind nicht sozialadäquat und berechtigen den Vermieter zur Kündigung.

Der beklagte Mieter bewohnt seit 2009 ein Appartement der Klägerin in München-Moosach. Im Mietvertrag wurde vereinbart, dass die Nachtruhe zwischen 22 Uhr und 7 Uhr nicht gestört werden darf.

Der beklagte Mieter hat in der Wohnung ein Schaukelgestell mit Ketten aufgestellt. Seit Dezember 2012 kam es immer wieder zu Ruhestörungen. Die Schaukel war sehr alt und wurde von dem Mieter auch regelmäßig benutzt. Drei bis vier Mal pro Woche wurde eine Nachbarin über mehrere Stunden hinweg im Zeitraum zwischen 22 Uhr und 3 Uhr durch häufige und laute Geräusche aus der Wohnung des Beklagten gestört. Es hat sich um quietschenden Lärm und Lärm durch Fallenlassen und Schieben von Gegenständen gehandelt. Die Vermieterin behauptet, der Mieter habe seit Dezember 2012 im Zeitraum zwischen 22 Uhr und 3 Uhr häufig starke Lärmbelästigungen durch sexuelle Praktiken mit anderen Männern verursacht. Darüber hätten sich andere Mieter beschwert. Insbesondere habe der Mieter am 10.2.13 von 23.30 Uhr bis 2.00 Uhr und am 11.2.13 von 21.00 Uhr bis Mitternacht Lärmstörungen durch sexuelle, sportliche und quietschende Geräusche ausgelöst. Eine Hausbewohnerin habe über weitere Belästigungen durch sexuellen, sportlichen und quietschenden Lärm durch andauerndes Lachen und Sprechen, durch Fallenlassen und Schieben von Gegenständen, durch andauerndes Kommen und Gehen von Menschen, Türklingeln und Duschen im Zeitraum vom 13.2.13 bis 19.3.13 berichtet.

Am 23.1.13 und am 6.2.13 wurde der Mieter von der Vermieterin wegen Nichteinhaltung der Nachtruhe abgemahnt und ihm die Kündigung angedroht. Am 22.3.13 erhielt er die ordentliche Kündigung zum 30.6.13.

Da der Mieter nicht auszog, verklagte ihn die Vermieterin auf Räumung der Wohnung.

(Verfasserin der Pressemitteilung:
Weitere aufsichtsführende Richterin Monika Andreß - Pressesprecherin -)

Die Richterin gab der Vermieterin Recht: Die ausgesprochene ordentliche Kündigung ist wirksam.

Der beklagte Mieter habe seine vertraglichen Pflichten aus dem Mietvertrag erheblich verletzt. Das Gericht geht davon aus, dass die Benutzung der Schaukel jedenfalls einen Teil dieser Geräusche verursacht hat. Die von der Wohnung des Mieters ausgehenden Geräusche in der Nacht würden nicht mehr dem normalen Mietgebrauch entsprechen und müssten deshalb von anderen Mietern und der Vermieterin nicht als sozialadäquat hingenommen werden. Dabei komme es für die Entscheidung nicht mehr darauf an, ob auch die angezeigten Unterhaltungen und das Duschen zur Nachtzeit Pflichtverletzungen des Mieters sind.

Das Urteil ist rechtskräftig.

Urteil des Amtsgerichts München vom 27.1.14, Aktenzeichen 417 C 17705/13