



Pressemitteilung 02 / 10.01.2020

Nachbarangst

Eine massive Störung des Hausfriedens berechtigt hier den Vermieter, die Wohnung zu kündigen

Das Amtsgericht München verurteilte am 31.07.2019 aufgrund der am 29.05 und 10.07.2019 durchgeführten Verhandlung den 70jährigen Beklagten, die von ihm seit Dezember 1992 gemietete Eineinhalb-Zimmer-Wohnung in München-Obergiesing zu räumen und an die klagende Wohnungsbaugenossenschaft herauszugeben.

Die Klägerin trägt unter anderem vor, dass von dem Beklagten regelmäßig erhebliche Lärmbelästigungen ausgingen. Der Beklagte habe am 29.01.2019 sowie am 02.02.2019 alkoholisiert im Treppenhaus des Wohnhauses herumgeschrien. Mitbewohner habe er als „Huren“ und „Polacken“ bezeichnet und gegen Wohnungstüren geschlagen.

Hierfür wurde der Beklagte am 12.02.2019 schriftlich abgemahnt.

Am 16.02.2019 gegen 10:50 Uhr sei zu erneuten Lärmbelästigungen durch den Beklagten im Treppenhaus gekommen. Der Beklagte habe erneut betrunken herumgeschrien und Mitmieter in teils unverständlicher, aber bedrohlicher Art und Weise beschimpft. Da sich der Beklagte nicht beruhigen habe lassen, sei zweimal die Polizei gerufen worden, welche den Beklagten schließlich mitgenommen habe. Die Klägerin ist der Ansicht, aufgrund der massiven Störung des Hausfriedens zu der fristlosen Kündigung vom 26.02.2019 berechtigt gewesen zu sein.

Der Beklagte erklärte zu Protokoll der Rechtsantragsstelle: „Die von der Klagepartei vorgebrachten Vorwürfe, es wäre durch mich zu erheblichen Ruhestörungen mit Beleidigungen gegenüber Nachbarn gekommen, stimmen nicht. Ich habe mich immer ruhig verhalten. Die Nachbarn bilden sich das nur ein. Ich habe immer rechtzeitig meine Miete bezahlt.“

Im Beweistermin berichtete eine bereits ältere Nachbarin davon, dass der Beklagte im Treppenhaus herumgegrölt und andere Mieter als „Huren“ und „Nazis“ beschimpft und u.a. „die Polacken müssen raus“, „man muss alle erschießen“ und „es muss Ruhe herrschen“ geschrien habe. Zwei Nachbarinnen hätten versucht ihn zu besänftigen. Der Beklagte hätte sich erst nach Eintreffen der Polizei beruhigt. Aus Angst vor dem Beklagten bleibe man lieber in der

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

Wohnung. Eine jüngere Nachbarin schilderte ähnliche Vorfälle, gab an selbst keine Angst vor dem Beklagten zu haben, die Sorgen der älteren Nachbarinnen aber verstehen zu können.

Der zuständige Richter am Amtsgericht München empfahl dem im ersten Termin deutlich alkoholisiert erschienenen Beklagten den Abschluss eines Räumungsvergleichs unter Vereinbarung einer ausreichenden Räumungsfrist, um etwa über das Wohnungsamt eine Ersatzwohnung zu finden, was vom Beklagten aber abgelehnt wurde.

Im Urteil gab er der Klägerin Recht:

„Der Beklagte hat vorliegend den Hausfrieden nachhaltig gestört, so dass der Klägerin unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. (...) Der Beklagte hat den Hausfrieden vorliegend wiederholt in überaus massiver Weise gestört. Hiervon ist das Gericht nach der durchgeführten Beweisaufnahme überzeugt. (...) Beide Zeuginnen berichten (...), dass insbesondere Lärmbelästigungen im Treppenhaus von dem dann meist betrunkenen Beklagten schon seit Jahren ausgehen und deren Intensität in letzter Zeit zugenommen habe. Besonders nachhaltig und intensiv ist die Störung des Hausfriedens deshalb, weil der Beklagte auch Mitbewohner in erheblichem Maße sexistisch und rassistisch beleidigte und auch das Schlagen an die Türen von Mitbewohnern bereits mehrfach berichtet wurde. Das Verhalten des Beklagten führt bereits soweit, dass ältere Mitbewohnerinnen (...) aus Angst ihre Wohnung nicht mehr verlassen, wenn sich der Beklagte im Treppenhaus aufhält.(...) Zu Gunsten des Beklagten kann allenfalls die lange Dauer des Mietverhältnisses berücksichtigt und unter Umständen der kausale Zusammenhang seines Verhaltens mit einem schädlichen Alkoholgebrauch berücksichtigt werden. Angesichts des Mangels an diesbezüglichem Problembewusstsein und Änderungsmotivation und der andererseits massiven Störungen des Hausfriedens können das Interesse des Beklagten an einer Fortführung des Mietverhältnisses das sofortige Beendigungsinteresse der Klägerin aber bei weitem nicht überwiegen.

Das Mietverhältnis wurde daher durch die fristlose Kündigung vom 26.02.2019 beendet.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 31.07.2019

Aktenzeichen 417 C 4799/19

Das Urteil ist nach Verwerfung der Berufung am 04.12.2019 rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst