



Pressemitteilung 48 / 30.10.2020

Hundehaufen

Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist ist hier der Mieterin zuzumuten

Das Amtsgericht München gab am 04.11.2019 einem Unterföhringer Vermieter Recht und verurteilte dessen ehemalige Mieterin bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist zur Zahlung von weiteren drei Monatsmieten in Höhe von 3.021,00 Euro.

Die Beklagte hatte seit 2008 eine 3,5 Zimmer-Wohnung von 71 qm in Unterföhring für 1.007,00 Euro monatlich vom Kläger gemietet. Bei ihr wohnte ihre 14jährige Tochter sowie ihre Hunde. Am 02.10.2018 kündigte die Beklagte außerordentlich fristlos, hilfsweise ordentlich unter Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist.

Die Beklagte behauptet, zur fristlosen Kündigung berechtigt gewesen zu sein, da es wiederholt zu Konfrontationen mit der Verwalterin gekommen sei. Am 22.09.2018 sei man von ihr mit „Wir werfen euch hier aus eurer Wohnung raus“ beschimpft worden, wobei sie durchgängig geklingelt und an die Türe geklopft habe. Die Tochter hätte daraufhin eine Panikattacke erlitten, gezittert und sich den ganzen Tag übergeben. Sie sei im Anschluss für ein paar Tage bei ihrer Großmutter untergekommen. Die Verwalterin habe wiederholt Zettel mit der Aufforderung das Haus bzw. den Garten zu putzen hinterlassen, einmal „Der Garten ist kein Aschenbescher. Hausgang putzen“ mit Zigarettenstummeln und einmal „Aufräumen. Hier vermüllt alles“. mit Fusseln, die angeblich von ihren Hunden stammen sollten. Als im Sommer 2018 die Fenster ausgetauscht worden seien, habe die Verwalterin ohne Einverständnis der anwesenden Tochter die Wohnung betreten. Der Kläger habe zudem unberechtigt und ohne Kenntnis der Beklagten einen Schlüssel zur Wohnung gehabt. Hundehaufen seien im Garten nicht vorhanden gewesen bzw. seien nicht von den Hunden der Beklagten gewesen. Nach den verbalen Angriffen auf die Tochter der Beklagten sei man bis zum 01.12.2018 in ein Hotel gezogen.

Der Kläger bestreitet die Vorfälle. Die Verwalterin hätte die Tochter am 22.09.2018 lediglich darauf aufmerksam gemacht, dass die etwa acht bis zehn Hinterlassenschaften ihrer Hunde zu beseitigen seien. Auch habe die Tochter der Verwalterin im Sommer 2018 den Zutritt zur Wohnung gewährt. Die Beklagte habe auch gewusst, dass der Kläger über einen Zentralschlüssel verfügen würde. Selbst wenn der Vortrag der Beklagten wahr wäre, wären die Voraussetzungen für eine außerordentliche fristlose Kündigung nicht gegeben.

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

Der zuständige Richter am Amtsgericht München gab dem Kläger Recht.

„Ständige Aufforderungen zum Putzen bzw. zum Beseitigen von Müll können einen wichtigen Grund darstellen, wenn sie (...) die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist unzumutbar machen. (...) Nach Angaben der (... *Tochter, Anm.d.Verf.*) handelt es sich um ca. einen Zettel alle drei Monate. (...) Für sich genommen stellt jedoch eine Aufforderung, das Haus bzw. den Garten zu putzen, alle drei Monate noch keine Gängelung des Mieters dar, welche eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar macht (...).

Es war nicht weiter aufzuklären, ob der Beklagten bewusst war, dass der Kläger über einen weiteren Schlüssel für die Wohnung verfügte. (...) Dies begründet jedoch noch keinen außerordentlichen Kündigungsgrund bzw. die Unzumutbarkeit den Ablauf der Kündigungsfrist abzuwarten.

Selbst wenn die (... *Verwalterin, Anm.d.Verf.*) mit den Schreibern ohne vorheriges Fragen durch die offene Türe die Wohnung betreten hat, kann die außerordentliche Kündigung vom 02.10.2018 hiermit nicht begründet werden. Dabei sind die bereits angesprochenen Punkte zu berücksichtigen, nämlich dass sich die Zeugin keinen Zutritt verschaffte, da kein Hindernis überwunden wurde, und dass sie für den Einbau der neuen Fenster zuständig war und nicht zum Verlassen der Wohnung aufgefordert wurde. (...)

Bei dem Vorfall am 22.09.2018 ist das Gericht nach der Beweisaufnahme davon überzeugt, dass die (... *Verwalterin*) stark mit der Faust gegen die Türe der streitgegenständlichen Wohnung klopfte. (...) Das Gericht ist aufgrund der Aussage der (... *Tochter*) auch davon überzeugt, dass sie dieses Ereignis bewegte. (...) Dabei ist zu beachten, dass unstreitig Hundekot im Garten des Anwesens der Anlass hierfür war (...). Selbst wenn man unterstellt, dass (...) die Aktion der (... *Verwalterin*) überzogen wäre, ist die Reaktion - auch wenn das Gericht annimmt, dass die (... *Tochter*) panisch wurde - für die (... *Verwalterin*) nicht vorhersehbar. (...) Zwar kann das Gericht durchaus nachvollziehen, dass vor allem dieser Vorfall zur Kündigung motiviert, jedoch ist das Abwarten der Kündigungsfrist weiterhin zumutbar, zumal es sich hierbei um einen einmaligen Vorfall im Rahmen des zehnjährigen Mietverhältnis handelt.“

Urteil des Amtsgerichts München vom 04.11.2019

Aktenzeichen 425 C 8940/19

Das Urteil ist nach Zurücknahme der Berufung aufgrund entsprechenden Hinweisbeschlusses des Berufungsgerichtes rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst