

ZfIR 2014, A 5

AG München: Kündigung wegen anhaltender nächtlicher Ruhestörungen

Das AG München entschied, dass quietschende Geräusche – verursacht u. a. durch eine Kettenschaukel in der Wohnung – nachts über einen längeren Zeitraum hinweg nicht sozialadäquat sind und den Vermieter zur Kündigung berechtigen (**AG München, Urt. v. 27.1.2014 – 417 C 17705/13**).

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

Der beklagte Mieter stellte in der Wohnung ein Schaukelgestell mit Ketten auf. 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 habe sich – den Behauptungen der Vermieterin zufolge – um Lärmbelästigung durch u. a. sportliche und quietschende Geräusche gehandelt. Die Vermieterin mahnte den Mieter wegen Nichteinhaltung der Nachtruhe ab und drohte ihm die Kündigung an. Anschließend kündigte sie ordentlich. Da der Mieter nicht auszog, verklagte ihn die Vermieterin auf Räumung der Wohnung. Die Richterin gab der Vermieterin Recht.

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. Das Urteil ist rechtskräftig.

(Quelle: Pressemitteilung des AG München 36/14 vom 22.8.2014)