

WEGnews

Ausgabe April 2015

» Mietrecht « RA Rüdiger Fritsch

Die quietschende Sex-Schaukel

Die ordentliche Kündigung eines Mieters ist gerechtfertigt, wenn nach Abmahnung nebst Kündigungsandrohung drei- bis viermal in der Woche zu den nächtlichen Ruhezeiten über mehrere Stunden hinweg Lärm aus der Wohnung eines Mieters in andere Wohnungen dringt. Dies gilt insbesondere für quietschenden Lärm und Lärm durch Fallenlassen oder Verschieben von Gegenständen, unter anderem durch die Benutzung einer Schaukel. Derartige Geräusche entsprechen nicht mehr dem normalen Wohngebrauch und müssen nicht hingenommen werden.

AG München, Urt. v. 3.2.2014 – 417 C 17705/14

Der Fall:

Vermieter V erreichen Beschwerdeschreiben seiner Mieter, die sich darüber beklagen, dass der neu eingezogene Hausbewohner M die in der Hausordnung festgelegte Nachtruhe (22:00 bis 07:00 Uhr) empfindlich stört. Dem Mieter M wird vorgeworfen, in diesen Zeiten mehrmals die Woche belästigenden Lärm zu verursachen, der augenscheinlich von der Benutzung einer sog. Sex-Schaukel ausgeht, die er im Schlafzimmer seiner Wohnung installiert hat und regelmäßig mit wechselnden Gästen ausgiebig betreibt. Nach mehrfachen schriftlichen Abmahnungen nebst Kündigungsandrohung erklärt Vermieter V dem M gegenüber die fristgerechte Kündigung aus wichtigem Grund. M fühlt sich diskriminiert und beruft sich darauf, dass niemand ihm vorschreiben könne, wie er sein Sexualleben gestaltet.

Das Problem:

Gem. § 573 Abs. 1 BGB ist der Vermieter berechtigt, ein Wohnraummietver-

hältnis ordentlich, d.h. unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist, zu kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.

Ein solches berechtigtes Interesse liegt gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1. BGB insbesondere vor, wenn der Mieter schuldhaft in nicht unerheblichem Maße gegen seine vertraglichen Verpflichtungen verstößt. Um ein Verschulden des Mieters nachzuweisen, sind solche Verstöße regelmäßig vor einer Kündigung abzumachen, wobei dem Mieter auch die Konsequenz einer Kündigung im Falle der Fortsetzung des vertragswidrigen Verhaltens anzudrohen ist.

Fraglich ist im vorliegenden Fall, ob der Verstoß gegen die in der Hausordnung festgelegten Ruhezeiten tatsächlich einen zur Kündigung berechtigenden schuldhaften und zudem erheblichen Verstoß gegen die Pflichten des Mieters darstellt, zumal der Mieter sicher nicht mietvertraglich dazu verpflichtet werden kann, bestimmte sexuelle Praktiken zu unterlassen.

Die Entscheidung des AG München:

Das AG München gibt dem Vermieter Recht. Zunächst führt das AG München aus, dass Mieter im Interesse der übrigen Hausbewohner im Rahmen einer zum Bestandteil des Mietvertrags gemachten Hausordnung zur Einhaltung bestimmter Ruhezeiten verpflichtet werden können. Auch seien die vereinbarten Ruhezeiten von 22:00 Uhr bis 07:00 Uhr rechtmäßig zum Bestandteil des Mietvertrags gemacht worden.

Hält sich der Mieter nicht an diese Ruhezeiten, indem er mehrfach wöchentlich nächtlichen ruhestörenden Lärm verursacht, kann er abgemahnt und notfalls auch gekündigt werden, sofern er korrekt

abgemahnt und ihm für den Fall der Fortsetzung seines Verhaltens die Kündigung konkret angedroht wurde.

Aus welchem Anlass der Lärm hervorgerufen werde bzw. ob er höchst privaten Aktivitäten des Mieters zur Nachtzeit geschuldet werde, sei dabei, so das Amtsgericht München, zweitrangig. Die Frage, ob der vom Mieter produzierte Lärm als „sozial-adäquat“ einzustufen sei, könne daher dahinstehen, denn ruhestörender Lärm, gleich aus welchem Grund, sei eben nicht hinzunehmen.

Praxis-Tipp:

Wichtig an der Entscheidung ist die für Vermieter hieraus zu ziehende Lehre, störenden Mietgebrauch möglichst zeitnah abzumachen und sich der Mitmieter als Zeugen zu versichern. Abmahnungen sollten auch das abzumahnende Verhalten möglichst konkret (Art, Zeitpunkt, Dauer) bezeichnen. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauträgerrecht