

Mandanten-Information

**der Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll,
Kaiser-Ludwig-Ring 9, 92224 Amberg**

Thema der Woche:

Mietrecht

Nachhaltige Störung des Hausfriedens: Relevanz von Abmahnung und Verhalten von Besuchern

Verhaltensbedingte Kündigungen wegen Konflikten unter Mitmietern eines Mehrfamilienhauses sind schwierig zu handhaben. Der Bundesgerichtshof hat (erneut) versucht, Unsicherheiten auszuräumen, die im Anwendungsbereich des Tatbestandes der „nachhaltigen Störung des Hausfriedens“ bei der Bewertung einer Abmahnung im Rahmen der oftmals hilfsweise ausgesprochenen ordentlichen Kündigung und der Zurechnung des Verhaltens Dritter anzutreffen sind.

Im Einzelnen:

Eine Abmahnung, die der Vermieter als Voraussetzung einer fristlosen Kündigung ausgesprochen hat, kann im Rahmen einer – ggf. allein durchgreifenden – fristgemäßen Kündigung insoweit bedeutsam sein, als erst ihre Missachtung durch den Mieter dessen Pflichtverletzung das nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB erforderliche Gewicht verleiht. Die Abmahnung ist insoweit ein einzelner Gesichtspunkt bei der umfassenden Prüfung, ob eine schuldhaft, erhebliche Pflichtverletzung des Mieters vorliegt. Welche Pflichtverletzungen eine Kündigung nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB rechtfertigen, hängt vom Einzelfall ab und entzieht sich einer generalisierenden Betrachtung.

So können viele einzelne Beleidigungen und Bedrohungen von Mitmietern in der Gesamtbetrachtung als nachhaltige Störung des Hausfriedens angesehen werden, selbst wenn das Verhalten jeweils nur wenige Tage dauerte. Besucher, die sich mit Einverständnis des Mieters in dessen Wohnung aufhalten, sind auch für das Einhalten des Hausfriedens dessen

Erfüllungsgehilfen, d. h. dass sich der Anwendungsbereich des § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht nur auf ein eigenes schuldhaftes Verhalten des Mieters beschränkt, sondern der Mieter hat sich auch ein persönliches Fehlverhalten seiner Besucher zurechnen zu lassen.

Gemäß §§ 543 Abs. 1 S. 1, 569 Abs. 2 BGB kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört. Als Vertragspflichtverletzung rechtfertigt eine nachhaltige Störung des Hausfriedens folgerichtig auch eine fristgemäße Kündigung. Hierbei ist zu beachten, dass der sog. „Hausfrieden“ ein „schillernder“ Begriff mit schwer zu fassenden Konturen ist. Der Bundesgerichtshof leitet den Schutz des Hausfriedens aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gemäß § 241 Abs. 2 BGB ab und daraus wiederum die mietvertragliche Pflicht eines jeden einzelnen Mieters, sich bei der Nutzung der Mietsache so zu verhalten, dass die anderen Mieter nicht mehr als unvermeidlich gestört werden.

Schwierigkeiten bereitet in den sog. „Hausfriedens-Fällen“ oftmals auch die Beantwortung der Frage, ob schon eine nachhaltige Störung des Hausfriedens überhaupt vorliegt. Der Hausfrieden wird nachhaltig dann gestört, wenn erhebliche Beeinträchtigungen wiederholt auftreten, sich über einen längeren Zeitraum hinziehen bzw. sogar zu einem Dauerzustand werden. Die Störung des Hausfriedens muss nach Ausmaß bzw. Gewicht und Dauer die Toleranzschwelle erheblich überschreiten. Hierzu genügen nicht einmalige oder vereinzelt Vorfälle, wie auch Störungen im Bagatellbereich. So sind gelegentliche Lärmbelästigungen als sozial adäquat hinzunehmen.

Bei einem erforderlichen Räumungsprozesses ist zu beachten, dass die Darlegungs- und Beweislast für die nachhaltige Störung des Hausfriedens durch einen Mieter der Vermieter trägt. Bewohnt er das Mehrfamilienhaus nicht selbst, so hängt der Erfolg eines Räumungsprozesses erheblich von der „Zuarbeit“ der Mieter ab, die den Mitmieter mit ihren Beanstandungen belasten. Jeder Vermieter sollte aber, wenn er nicht selbst im Mehrfamilienhaus wohnt, im Einzelfall prüfen und in Erwägung ziehen, ob nicht ggf. ein unliebsamer Mieter nur vertrieben werden soll.

Sollten Sie zur Störung des Hausfriedens und deren Rechtsfolgen Fragen haben bzw. sich deswegen bereits in einem Rechtsstreit befinden, so steht Ihnen hierzu sehr gerne die Rechtsanwaltskanzlei Michael Schüll mit Rat und Tat zur Seite.

Die obigen Angaben in dieser Mandanten-Information wurden nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Rechtsstand: 21.03.2022
