

## Mietrecht: Bei Ruhestörung durch den Mieter nicht immer Kündigung seitens Vermieter möglich.

Dienstag, 06. Januar 2009

Letzte Aktualisierung Mittwoch, 07. Januar 2009

Nach einem Urteil des Landgerichts Stuttgart (AZ: 19 T 33/06) kann der Vermieter einer Wohnung einem Mieter wegen dauerhafter Ruhestörung nicht so ohne weiteres, das heisst ohne nachvollziehbare Konkretisierung der im vorliegenden Falle behaupteten Lärmbelästigungen, kündigen.

Nach einem Urteil des Landgerichts Stuttgart (AZ: 19 T 33/06) kann der Vermieter einer Wohnung einem Mieter wegen dauerhafter Ruhestörung nicht so ohne weiteres, das heisst ohne nachvollziehbare Konkretisierung der im vorliegenden Falle behaupteten Lärmbelästigungen, kündigen.

Das LG Stuttgart urteilte zugunsten der Mieter. Als Gründe wurde angeführt, dass die Kündigung formell unwirksam gewesen sei, da der Vermieter nicht nachgewiesen hatte, wann genau es zu welchen Lärmbelästigungen gekommen sei.

Eine allgemeine Formulierung, dass die Mieter &ldquo;ständig ruhestörenden Lärm&rdquo; verursachten, sei für eine Kündigung nicht ausreichend. Zudem sei es vor einer fristlosen Kündigung notwendig, dass ein Mieter nach der Abmahnung die vertragswidrigen Lärmbelästigungen fortgesetzt habe.

In vorliegendem Fall entschloss sich der Vermieter, seine Mieter zunächst dahingehend abzumahnern, da diese wegen einer Vielzahl von Lärmbelästigungen (&ldquo;ca. 80 bis 100 Verstöße&rdquo;) den Hausfrieden gestört haben. Zudem forderte der Vermieter die Mieter auf, ab sofort die Hausordnung wieder einzuhalten und ihm deren künftige Einhaltung schriftlich zu bestätigen. Der Mieter reagierte darauf nicht, worauf der Vermieter fristlos kündigte.

Die Angelegenheit spitzte sich zu, als die Mieter dann zwar auszogen, jedoch Vermieter und Mieter gegenseitig die Erstattung ihrer Kosten dafür vom Gegner verlangten.

- red -

Disclaimer:

Diese Veröffentlichung stellt weder eine Rechtsauskunft noch kann die Gewährleistung übernommen werden, dass die Beiträge in jedem Detail der derzeit gültigen Rechtssprechung entsprechen. Der Beitrag dient lediglich der Information und erhebt keinen Anspruch auf Korrektheit im rechtlichen Sinne. Eine Rechtsauskunft darf nur durch eine juristisch ausgebildete Person erfolgen. Die Redaktion bemüht sich, vor allem die aktuelle Rechtssprechung zu berücksichtigen. Im Einzelfall kann es aber vorkommen, dass rechtliche Fragen von den Gerichten noch nicht abschließend geklärt sind oder unterschiedliche Rechtsauffassungen zu einem Thema bestehen. Aufsätze, Kommentare und Stellungnahmen von juristisch ausgebildeten Personen werden von der Redaktion als solche gekennzeichnet.