WEGNEWS
NOVEMBER 2017

HEMRICH

›› Mietrecht ‹‹ von Massimo Füllbeck

Kündigung wegen Renitenz des Mieters – Hausflurnutzung!

Der die Grenzen des Mietgebrauchs bezogen auf den Hausflurs hartnäckig missachtende Mieter kann ordentlich gekündigt werden.

LG Köln
Urteil vom 02.12.2016 – 10 S 99/16

Der Fall:
Der beklagte Mieter wurde vom Vermieter mehrfach (8 schriftliche Aufforderungen) aufgefordert, die im Treppenhaus gelagerten Gegenstände, wie z. B. Schuhregal, zahlreiche ummantelte 5-Liter-Glasgefäße und Kartons, zu entfernen.

Ursprünglich drohte der Vermieter dem Mieter mit einer Unterlassungsklage, hat sich jedoch dann dazu entschieden, dass Mietverhältnis ohne erneute Abmahnung oder Fristsetzung ordentlich zu kündigen.

Der Mieter war mit der Kündigung nicht einverstanden.

Das Problem:
Der Hausflur ist nicht Gegenstand des Mietvertrages.

Das Gericht musste im vorliegenden Fall klären, ob das Verhalten des Mieters eine so erhebliche Pflichtverletzung darstellt, welche den Vermieter zur ordentlichen Kündigung berechtigte.

Die Entscheidung des LG Köln:
Das Gericht entschied, dass ein Kündigungsgrund gem. § 573 BGB vorlag und die Kündigung wirksam ausgesprochen wurde. – Danach steht dem Vermieter ein ordentliches Kündigungsrecht zu, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.

Das Gesamtverhalten des beklagten Mieters stellt eine erhebliche Pflichtverletzung dar. Denn der beklagte Mieter hat sich nach dem festgestellten Sachverhalt über mehrere Jahre hinweg den Wünschen und zulässigen Vorgaben ihrer Vermieterin widersetzt und ihr Verhalten nicht einem angemessenen Miteinander mit allen anderen Mietern im Haus angepasst.

Der Mieter zeigte sich dauerhaft uneinsichtig und durch dieses vertragswidrige Verhalten war der Hausfrieden derart gestört, dass unter Abwägung der beiderseitigen Belange ein deutlich überwiegendes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses gegeben war.

Im Hinblick auf die lange Mietzeit des beklagten Mieters der Wohnung und den gerichtsbekannt angespannten Kölner Wohnungsmarkt wurde dem beklagten Mieter von Amts wegen eine angemessene Räumungsfrist gewährt, damit eine geeignete Alternativwohnung gefunden werden konnte.

Praxis-Tipp:
Der vorliegende Fall scheint klar und eindeutig zu sein. Auch der Brandschutz (Fluchtweg) spielt bei abgestellten Gegenständen im Treppenhaus oder gemeinschaftlichen Flächen eine wichtige Rolle.

In der Praxis stellt sich oft in anderen Konstellationen die Frage, ob der Mieter ggf. einen Anspruch auf das Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus hat.

Der BGH hat bereits mit Urteil vom 10. 11. 2006 - V ZR 46/06 entschieden, dass der Mieter Gegenstände wie einen Kinderwagen, Rollstuhl oder Rollator, auf den er angewiesen ist, an geeigneter Stelle im Hausflur abstellen darf, solange dessen Größe das Abstellen zulässt. ■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA)
Massimo Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt: WEG-Verwaltung
- Fachautor und Referent beim EBZ