

Titel:

Außerordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Taubenfütterns

Normenkette:

BGB § 543 Abs. 1, Abs. 3, § 546 Abs. 1, § 569 Abs. 2

Leitsatz:

Regelmäßiges Taubenfüttern trotz Abmahnung stellt eine erhebliche Verletzung des Hausfriedens dar und kann eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter rechtfertigen. (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

fristlose Kündigung, Hausfrieden, Pflichtverletzung, Rücksichtnahme, Taubenfüttern, Abmahnung

Fundstellen:

WuM 2017, 150

LSK 2016, 116613

Tenor

1. Das Versäumnisurteil des Amtsgerichts Nürnberg vom 18.11.2015 wird aufrechterhalten.
2. Der Beklagte hat die weiteren Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist für die Klägerin vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte kann die Vollstreckung aus Ziffer 1. des Versäumnisurteils (Räumung) durch Sicherheitsleistung in Höhe von 1.050,00 € abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in entsprechender Höhe leistet. Die Vollstreckung im Übrigen kann der Beklagte durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in entsprechender Höhe leistet.

4. Dem Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 30.09.2016 gewährt.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 1.349,76 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten um Räumung einer Mietwohnung nach fristloser Kündigung des Mietverhältnisses durch den Kläger.

2

Der Kläger ist Vermieter, der Beklagte ist Mieter der 3-Zimmer-Wohnung im 4. Stockwerk rechts des ... Die monatliche Gesamtmiete beträgt 173,84 €.

3

Der Beklagte füttert seit Anfang des Jahres 2013 durch sein Fenster die Tauben im Anwesen ... in ... Dies führt zu einer erheblichen Verschmutzung des Hofes, der Dachrinne und des Daches. Mit Schreiben vom 26.04.2013 forderte der Kläger den Beklagten auf, es zu unterlassen, die Tauben zu füttern. Nachdem der Beklagte hierauf nicht reagierte, wandte sich der Kläger mit Schreiben vom 02.08.2013 nochmals an den Beklagten und forderte diesen auf, es zu unterlassen, die Tauben im Anwesen ... zu füttern. Mitschreiben vom 13.08.2013 bestätigte der Beklagte, zukünftig keine Tauben mehr zu füttern. Trotz dieser Bestätigung fütterte der Beklagte bereits ab dem 02.09.2013 erneut die Tauben im streitgegenständlichen Anwesen. Mit Schreiben vom 16.09.2013 forderte der Kläger den Beklagten erneut auf, die Taubenfütterung zu unterlassen und drohte andernfalls mit der fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses. Auch das Ordnungsamt der Stadt Nürnberg hat diverse Bußgelder wegen Verstößen gegen das

Taubenfütterungsverbot der Stadt Nürnberg verhängt. Im Februar 2014 fütterte der Beklagte erneut Tauben, wobei die Verschmutzung des Hofes, der Dachrinne und des Daches immer schlimmer wurde. Daraufhin kündigte der Kläger das Mietverhältnis mit Schreiben vom 11.03.2014 fristlos. Die auf diese Kündigung gestützte Räumungsklage wurde wegen formellen Fehlern der Kündigungserklärung vom Amtsgericht Nürnberg abgewiesen und die eingelegte Berufung wurde mit Schreiben vom 26.08.2016 vom Kläger zurückgenommen.

4

Mit Schreiben vom 06.07.2015 kündigte der Kläger erneut das Mietverhältnis und forderte den Beklagten auf, die Wohnung bis zum 20.07.2015 zu räumen.

5

Desweiteren kündigte der Kläger dem Beklagten mit Schreiben vom 27.08.2015 erneut fristlos und hilfsweise ordentlich und forderte ihn auf, die Wohnung bis zum 10.09.2015 zu räumen.

6

Die Kündigung vom 06.07.2015 wird darauf gestützt, dass der Beklagte am Nachmittag des 13.06.2015 zweimal aus dem Fenster die Tauben gefüttert habe.

7

Die Kündigung vom 27.08.2015 stützt der Kläger darauf, dass der Beklagte zu den nachfolgend aufgelisteten Zeitpunkten jeweils sein Fenster geöffnet und dann Tauben mit einer Futtermenge von ca. 200 g (ein Becher) gefüttert habe:

Tag	Uhrzeit	Anzahl Tauben
21. Juli 2015	08:50	30
21. Juli 2015	11:00	20
21. Juli 2015	11:02	40
21. Juli 2015	13:52	30
21. Juli 2015	14:07	30
23. Juli 2015	06:50	40
23. Juli 2015	07:00	30
24. Juli 2015	05:35	20
24. Juli 2015	16:25	50
25. Juli 2015	05:10	20
26. Juli 2015	07:46	30
26. Juli 2015	12:45	30
27. Juli 2015	07:05	40
27. Juli 2015	07:10	40
27. Juli 2015	21:04	40
27. Juli 2015	21:10	40
29. Juli 2015	13:20	40

8

Der Kläger trägt vor, dass durch das Taubenfüttern des Beklagten die Mietsache und die umliegenden Wohnungen durch den Kot der gefütterten Tauben verschmutzt werde und die Tauben und ihr Kot eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Beklagten und seiner Nachbarn darstellten. Die Pflichtverletzung des Beklagten wiege besonders schwer, da dieser bereits mehrfach seit 26.04.2013 zum Unterlassen der Taubenfütterung aufgefordert wurde und auch mit Schreiben vom 13.08.2013 zugesichert hatte, keine Tauben mehr zu füttern. Desweiteren sehe sich der Kläger massiven Schadensersatzansprüchen der anliegenden Eigentümer ausgesetzt.

9

Der Kläger trägt weiter vor, dass er von den Fütterungen des Beklagten vom 13.06.2015 am 22.06.2015 durch den Zeugen ... Kenntnis erlangt habe und dass er von den in der Kündigung vom 27.08.2015 genannten Taubenfütterungen am 19.08.2015 von der Zeugin ... Kenntnis erlangt habe.

10

Durch die Taubenfütterungen entstünden erhebliche Verschmutzungen in der Dachrinne, der Häuserseite und des Hofes durch den Kot der gefütterten Tauben. Diese Auswirkungen erfassten auch die anliegenden Häuser.

11

Das Amtsgericht Nürnberg hat mit Versäumnisurteil vom 18.11.2015 den Beklagten zur Räumung der streitgegenständlichen Wohnung verurteilt. Der Beklagte hat gegen das ihm am 24.11.2015 zugestellte Versäumnisurteil mit Schreiben vom 07.12.2015 fristgerecht Einspruch eingelegt.

12

Der Kläger beantragt zuletzt,

I. Das Versäumnisurteil wird aufrechterhalten.

II. Der Beklagte wird hilfsweise verurteilt, die von ihm gemietete Wohnung im 4. Stockwerk rechts im Anwesen ... bestehend aus drei Zimmern, einer Küche, einem Flur, einem Kellerabteil, einem Dachbodenabteil bis zum Ablauf des 31. Mai 2016 zu räumen und geräumt an den Kläger herauszugeben.

13

Der Beklagte beantragt,

das Versäumnisurteil aufzuheben und die Klage abzuweisen und beantragt hilfsweise die Bewilligung einer Räumungsfrist.

14

Der Beklagte trägt vor, dass keine formell korrekten Abmahnungen vorliegen würden. Darüberhinaus sei die fristlose Kündigung vom 06.07.2015 verspätet, da sie nicht unmittelbar nach Kenntniserlangung des angeblichen Verstoßes erklärt worden sei. Der Kläger habe bereits am 29.06.2015 die Vollmacht seiner Prozessbevollmächtigten unterschrieben, somit nicht wie im Kündigungsschreiben angegeben erst am 02.07.2015 Kenntnis von den angeblichen Verstößen erlangt.

15

Auch die fristlose Kündigung vom 27.08.2015 sei nicht unverzüglich nach Kenntniserlangung der angeblichen Verstöße erklärt worden. Der Kläger habe bereits vor dem 19.08.2015 von den angeblichen Fütterungen Kenntnis erhalten. Der Kündigung werde widersprochen.

16

Der Beklagte trägt weiter vor, dass eine Beendigung des Mietverhältnisses für ihn eine extreme Härte darstelle. Der am ... geborene Beklagte lebe seit 1970 beanstandungslos in der Wohnung, habe keine Freunde, Bekannte und Familie mehr und lebe seit dem Tod seiner Mutter in extremer Isolation. Auch körperlich sei er sehr eingeschränkt, könne nur gebeugt laufen und sehe nur auf einen Abstand von 15 cm scharf. Im Viertel und der Wohnung sei ihm alles bekannt, so dass er dort leben und sich versorgen könne. Aufgrund seines hohen Alters und desolaten gesundheitlichen Zustands und der langen Wohndauer sei eine Entwurzelung für ihn untragbar. Auch finanziell könne er sich keine andere Wohnung leisten, da er mit Grundsicherung in Höhe von 726,49 € brutto auskomme und vierteljährlich Altersruhegeld in Höhe von 61,77 € erhalte.

17

Das Gericht hat mündlich verhandelt am 29.01.2016 und 18.03.2016 und Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen ... und ... Insoweit wird auf die Protokolle der mündlichen Verhandlungen Bezug genommen.

18

Hinsichtlich des weiteren Vorbringens der Parteien wird vollumfänglich Bezug genommen auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen und die Protokolle der mündlichen Verhandlungen vom 29.01.2016 und 18.03.2016.

Entscheidungsgründe

19

Das Versäumnisurteil des Amtsgerichts Nürnberg vom 18.11.2015 war aufrechtzuerhalten. Der form- und fristgerecht eingelegte Einspruch des Beklagten hat in der Sache keinen Erfolg. Die zulässige Klage ist begründet.

20

Es besteht ein Anspruch des Klägers gegen den Beklagten auf Räumung der streitgegenständlichen Wohnung des Beklagten gemäß § 546 Abs. 1 BGB, da das Mietverhältnis der Parteien jedenfalls durch die außerordentliche Kündigung vom 27.08.2015 beendet wurde.

I.

21

Das der Kündigung vom 27.08.2015 zugrundeliegende Verhalten des Beklagten, nämlich das Taubenfüttern an sieben Tagen, teilweise mehrmals am Tag, stellt eine erhebliche nachhaltige Pflichtverletzung durch den Beklagten dar, so dass ein außerordentlicher Kündigungsgrund gemäß § 543 Abs. 1 BGB i.V.m. § 569 Abs. 2 BGB gegeben ist.

22

Ein Grund für eine fristlose Kündigung liegt vor, da durch die Taubenfütterungen des Beklagten dieser die zur Wahrung des Hausfriedens erforderlichen Verhaltenspflichten derart verletzt hat, dass dies zu einer Beeinträchtigung des Vermieters und anderer Mietparteien geführt hat. Der Kündigungstatbestand des § 569 Abs. 2 BGB setzt voraus, dass eine der beiden Vertragsparteien des Mietvertrages den Hausfrieden stört, dass die Störung nachhaltig ist, dass die Störung wegen ihrer Nachhaltigkeit zur Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung führt, dass der Störende vor Ausspruch der Kündigung abgemahnt worden ist (§ 543 Abs. 3 BGB) und dass zwischen der Störung und dem Ausspruch der Kündigung ein zeitlicher Zusammenhang besteht (§ 314 Abs. 3 BGB).

23

1. Der Hausfrieden ist gestört, wenn die zur Wahrung des Hausfriedens erforderlichen Verhaltenspflichten verletzt werden und dies zu einer Beeinträchtigung des Vermieters oder einer anderen Mietpartei geführt hat. Der Begriff des Hausfriedens orientiert sich in diesem Zusammenhang an der Erwägung, dass die Nutzung von Wohn- und Geschäftsräumen durch mehrere Mietparteien ein gewisses Maß an Rücksichtnahme voraussetzt. Jede Mietpartei muss sich daher bei der Nutzung der Mieträume so verhalten, dass die anderen Mieter nicht mehr beeinträchtigt werden, als dies nach den konkreten Umständen unvermeidlich ist (Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Auflage, § 569, Rn. 19).

24

Das Gericht ist nach der durchgeführten Beweisaufnahme davon überzeugt, dass der Beklagte an sämtlichen in der Kündigung vom 27.08.2015 aufgeführten Zeitpunkten, also an sieben Tagen, teilweise fünfmal an einem Tag, die Tauben gefüttert hat, indem er aus einem Fenster seiner Wohnung Futter auf das Fensterbrett gestreut hat. Hierdurch wurden jeweils 20 bis 50 Tauben angelockt.

25

Die Zeugin ..., die das selbe Anwesen wie der Beklage bewohnt, hat die Fütterungen glaubwürdig und in sich widerspruchsfrei geschildert und gab dem Gericht keinerlei Anlass ihr nicht zu glauben. Die Zeugin hat geschildert, dass sie aus dem Küchenfenster ihrer Wohnung ein Fenster der Wohnung des Beklagten sehen kann. Sie hat beobachtet, dass der Beklagte seit ca. fünf Jahren aus diesem Fenster Tauben füttert und nach einer Pause seit ca. drei Jahren jeden Tag regelmäßig im Abstand von 5 bis 25 Minuten Tauben aus einem Fenster füttert und Futter herausstreut. Insbesondere hat die Zeugin auch angegeben, dass sie sich die Zeitpunkte und Anzahl der Tauben aufgeschrieben hat und die Liste vom 29.07.2015, die der Beklagtenvertreter im Verhandlungstermin am 18.03.2016 dem Gericht vorgelegt hat, angefertigt hat. Sie hat die in dieser Liste aufgeführten Taubenfütterungen vollumfänglich bestätigt. Somit sind sämtliche Vorfälle, die im Kündigungsschreiben vom 27.08.2015 aufgeführt sind, durch die Zeugin ... nachgewiesen.

26

2. Bei den Störungen durch die Taubenfütterungen handelt es sich um nachhaltige Störungen. Beide Zeugen haben übereinstimmend und überzeugend angegeben, dass der Beklagte seit Jahren regelmäßig die Tauben aus seiner Wohnung füttert. Es handelt sich daher nicht um vereinzelte Vorfälle, sondern regelmäßige Verhaltensweisen des Beklagten. Der Beklagte hat auch selbst im Verhandlungstermin am

29.01.2016 auf Nachfrage des Gerichts angegeben, dass er sich nicht vorstellen könne, auf die Taubenfütterungen zu verzichten.

27

3. Die Taubenfütterungen stellen auch eine nachhaltige Störung dar, aufgrund derer die Vertragsfortsetzung für den Kläger nicht zumutbar ist. Für die Frage der Zumutbarkeit ist das Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen maßgeblich. So sind die Interessen des Mieters am Fortbestand des Mietverhältnisses einerseits und die Interessen des Vermieters an der Vertragsbeendigung andererseits gegeneinander abzuwägen. Bei der Abwägung sind alle Umstände des Einzelfalls, insbesondere das Verschulden der Vertragsparteien zu berücksichtigen. So war zu Lasten des Beklagten zu berücksichtigen, dass der Beklagte seit 2013 regelmäßig vom Kläger aufgefordert wird, die Taubenfütterungen zu unterlassen und auch im August 2013 schriftlich gegenüber dem Vermieter bestätigt hat, die Taubenfütterungen zu unterlassen. Ungeachtet dessen hat der Beklagte weiter die Tauben gefüttert. Die Fütterungen sind auch derart häufig und intensiv, dass eine ganz erhebliche Störung vorliegt. Die Zeugen ... und ... haben beide bestätigt, dass der Beklagte mehrmals am Tag seit Jahren unbeeindruckt die Tauben füttert. Auch das Vorverfahren, ein Räumungsverfahren wegen Taubenfütterungen über zwei Instanzen hat den Beklagten nicht davon abgehalten, weiter etliche Male am Tag die Tauben zu füttern. Die Fütterungen führen auch zu einer erheblichen Verschmutzung des Anwesens, des Hofes und der Nachbaranwesen und zu etlichen Beschwerden. So hat der Zeuge ... als Eigentümer und Bewohner des Nachbarhauses angegeben, dass er den Vermieter der Wohnung ausfindig gemacht hat und den Kläger aufgefordert hat, gegen die Taubenfütterungen des Beklagten vorzugehen. Der Zeuge hat geschildert, dass die Tauben während einer Wohnungsrenovierung in seinem Anwesen auf dem Balkon dieser Wohnung genistet haben, sich seine Mieter über die angelockten Tauben beschwerten und gerade die Kinder im Haus durch den Taubenkot im Hof vor den Fenstern gestört werden. Auch die Zeugin ... hat mehrfach den Kläger aufgefordert, für ein Unterlassen der Taubenfütterungen zu sorgen, da sie sich erheblich gestört sieht. Sie hat glaubhaft angegeben, wegen des ständigen Taubenkots keine Wäsche ungeschützt vor dem Küchenfenster trocknen zu können und dass sie erheblich störe, dass während des Lüftens der Wohnung Staub und kleine Federn von den Tauben in ihre Wohnung gelangen.

28

Demgegenüber steht das Interesse des alleinlebenden Beklagten am Erhalt seiner Wohnung in welcher er bereits seit 1970, also über einen sehr langen Zeitraum lebt. Aufgrund der Erheblichkeit der Verstöße und der Beharrlichkeit der Taubenfütterungen durch den Beklagten muss das Interesse des Beklagten jedoch gegenüber den Interessen des Klägers an der Sicherung des Hausfriedens zurücktreten. Dies auch, wenn man die streitige gesundheitliche Beeinträchtigung des Beklagten zugrunde legen würde. Die Störung des Beklagten gegenüber dem Kläger, der anderen Bewohner des Hauses und der Nachbarhäuser überwiegt das Interesse des Beklagten.

4. Der Beklagte wurde auch wirksam abgemahnt. Die Kündigung vom 06.07.2015 ist in eine wirksame Abmahnung umzudeuten. Die Kündigung wurde auf Taubenfütterungen am 13.06.2015 gestützt. Diese Taubenfütterungen sind nachgewiesen durch die glaubhaften Angaben des Zeugen Z., der eine Dachterrassenwohnung schräg gegenüber der vom Beklagte bewohnten Wohnung bewohnt. Dieser hat glaubhaft geschildert, dass er den Beklagten mehrfach beobachtet hat, wie dieser jeden Tag im zwei bis drei Stunden-Rhythmus aus einem bestimmten Fenster zur Straßenseite die Tauben füttert und Körner fallen lässt. Die Tauben warten schon und sammeln sich vor den Fütterungszeiten und tänzeln vor den Fenstern. Er habe versucht, die Tauben zu zählen und ist auf 24 bis 36 Tauben bei einer Fütterung gekommen. Desweiteren hat er angegeben, dass er auch am 13.06.2015 nachmittags zweimal beobachtet hat, dass der Beklagte die Tauben gefüttert hat. Dies hat der Zeuge seinen Angaben nach, dem Kläger zunächst telefonisch und dann per E-Mail mitgeteilt.

29

5. Die Kündigung wurde auch in zeitlichem Zusammenhang zwischen der Störung und dem Ausspruch der Kündigung erklärt gemäß § 314 BGB. Die Kündigungserklärung vom 27.08.2015 steht noch in ausreichend engem zeitlichen Zusammenhang zu den Fütterungen vom 21. bis 29.07.2015. Auch die Vorfälle, die die Abmahnung betreffen vom 13.06.2015 stehen in ausreichend engem zeitlichen Verhältnis zur Abmahnung vom 06.07.2015.

II.

30

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

31

Der Ausspruch der vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 7, Nr. 11, 711 ZPO.

32

Dem Beklagten war gemäß § 721 ZPO eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist zu gewähren, damit er Gelegenheit hat, sich eine andere Wohnung zu suchen. Bei der Bemessung der Frist wurde berücksichtigt, dass eine Anmietung einer Ersatzwohnung in einem vergleichbaren Preissegment jedenfalls nicht gänzlich unproblematisch sein dürfte. Es wurde weiterhin berücksichtigt, dass der Beklagte bereits seit 1970 im streitgegenständlichen Anwesen gelebt hat. Auch hat das Gericht in der mündlichen Verhandlung sich davon überzeugt, dass der Beklagte gesundheitlich eingeschränkt ist und somit eine gewisse Zeit benötigt, um sich eine Ersatzwohnung zu verschaffen. Nach alledem war davon auszugehen, dass es auch auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Nürnberg bei Entfaltung angemessener Bemühungen möglich ist, sich bis 30.09.2016 eine andere vergleichbare Wohnung zu beschaffen, weshalb eine entsprechende Räumungsfrist zu gewähren war.