



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 23/19.03.2024

Wann liegt eine Störung des Hausfriedens vor?

LG Saarbrücken, Beschluss vom 12.05.2023 - 10 S 3/23

Zum Sachverhalt:

Der Sohn des Wohnungsmieters, selbst nicht Mieter, wohnte in der Wohnung des Mieters, verursachte dort regelmäßig Lärm und konsumierte dort Drogen (Cannabis), was im gesamten Anwesen zu vernehmen war. Deshalb mahnte der Vermieter den Mieter zunächst ab. Nachdem es aber nach der Abmahnung erneut zu Lärm- und Geruchsbelästigungen kam und der Sohn des Mieters zudem einen Nachbarn/Mitmieter mit den Worten: "... er wolle ihn abstechen." bedrohte, erklärte der Vermieter die fristlose, hilfsweise fristgerechte Kündigung und erhob Räumungsklage, die das Amtsgericht jedoch abwies. Im Laufe des Berufungsverfahrens erledigte sich der Rechtsstreit in der Hauptsache und der Vermieter beantragte, die Kosten des Rechtsstreits dem Mieter aufzuerlegen. Zu Recht?

Aus den Gründen:

Ja, so das Landgericht, weil die Klage ursprünglich zulässig und begründet war. Denn der Mieter habe seine Pflicht zur Wahrung des Hausfriedens - trotz Abmahnung - schuldhaft nicht nur unerheblich verletzt (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Das Verhalten seines Sohnes ist ihm zuzurechnen (§ 278 BGB). Unter Hausfrieden sei die aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (§ 241 Abs. 2 BGB) folgende Pflicht zu verstehen, sich bei der Nutzung der Mietsache so zu verhalten, dass die anderen Bewohner desselben Hauses nicht mehr als unvermeidlich gestört werden ("Friedenspflicht gegenüber der Hausgemeinschaft"). Eine Störung des Hausfriedens liege demnach in einem Verhalten, dass das Zusammenleben über das in einer Hausgemeinschaft als sozialüblich hinzunehmende Maß beeinträchtigt. Typische Hausfriedensstörungen seien Verstöße gegen die Hausordnung, Belästigungen wie Beleidigungen, üble Nachrede, Verleumdung, Bedrohungen und Körperverletzungen oder sonstige Straftaten. Außerdem gehörten dazu die Verursachung von Lärm oder sonstigen störenden Emissionen, insbesondere Gestank.

Praxishinweis:

Rein vorsorglich sollte einer Kündigung wegen Pflichtverstößen des Mieters, ausgenommen Zahlungsverzugs, immer eine Abmahnung vorausgehen, weil diese dem Pflichtenverstoß oft erst das nötige Gewicht für eine Kündigung verleiht.

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net