

## Urteil vom 07.02.2002 Landgericht Essen, AZ: 10 S 438/01

### Tenor:

Auf die Berufung der Kläger wird das am 11.09.2001 verkündete Urteil des Amtsgerichts Essen (9 C 230/01) abgeändert.

Die Beklagten werden verurteilt, als Gesamtschuldner die im Hause Hxxx. 261, Exxxx, in der Hochparterre gelegene Wohnung, bestehend aus 5 Zimmern, einer Küche, einer Diele, einem Bad, einer Toilette, einem Keller, einem Abstellraum und einem Gäste-WC sowie die im Hof ihres Grundstücks H... 261 links gelegene Garage zu räumen und geräumt an die Kläger herauszugeben.

Die Anschlussberufung der Beklagten wird zurückgewiesen.

Es wird eine Räumungsfrist bis zum 31.05.2002 bewilligt.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

### Entscheidungsgründe:

Die zulässige Berufung der Kläger ist begründet, während die Anschlussberufung der Beklagten keine Erfolgsaussicht hat.

Entgegen der vom Amtsgericht vertretenen Auffassung ist das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis auf jeden Fall wirksam infolge der mit Schriftsatz vom 30.07.2001, Bl. 89 d. A., ausgesprochenen, auf fortdauernden vertragswidrigen Mietgebrauch gestützten fristlosen Kündigung beendet worden.

Gemäß § 553 BGB steht dem Vermieter das Recht zur außerordentlichen unbefristeten Kündigung zu, wenn der Mieter von der Mietsache einen vertragswidrigen Gebrauch macht, der Vermieter den Mieter abgemahnt hat, der Mieter ungeachtet dessen den beanstandeten Gebrauch fortsetzt und dieses Verhalten die Rechte des Vermieters in erheblichem Maß verletzt (Bub-Treier, Mietrecht, IV Rn. 161).

Vertragswidrig in diesem Sinne sind u. a. mit der Wohnraumnutzung zusammenhängende Verstöße gegen eine wirksam vereinbarte Hausordnung. Wenn auch vereinzelte und geringe Verstöße gegen eine Hausordnung keine Kündigung rechtfertigen, gilt dann etwas anderes, wenn trotz Abmahnung Verstöße gegen die Hausordnung fortgesetzt werden, die geeignet sind, den Hausfrieden nachhaltig zu stören (Bub-Treier a. a. O. IV Rn. 166, 169).

Das von den Klägern monierte Verhalten der Beklagten entspricht diesen Anforderungen. Trotz mehrfacher Abmahnungen und Kündigungen haben sie unbeeindruckt weiterhin auf dem Balkon der Wohnung gegrillt bzw. eine Friteuse betrieben, als auch Fahrzeuge auf der Hoffläche vor der von ihnen angemieteten Garage weiter abgestellt worden sind.

Den Beklagten war es gemäß Ziff. II Nr. 6 der zum Vertragsgegenstand gemachten Hausordnung untersagt, auf dem Balkon zu grillen. Entgegen der vom Amtsgericht vertretenen Ansicht handelt es sich dabei um eine sachgerechte Regelung. Unabhängig davon, ob mittels eines Holzkohlegrills oder eines Elektrogrills auf dem Balkon eines Mehrfamilienhauses Speisen zubereitet werden, sind dabei gleichermaßen auftretende Immissionen in Form von Rauch und Geruch grundsätzlich dazu geeignet, die Mitmieter zu belästigen. Um in diesem Zusammenhang stets zu erwartende Streitigkeiten von vornherein zu unterbinden, ist es jedenfalls, wenn Mietgegenstand, wie hier, ein Mehrfamilienhaus ist, sachlich gerechtfertigt, ein auf die Balkone bezogenes Grillverbot auszusprechen.

Nach dem Zusatz zur Hausordnung ist es ferner fremden Personen untersagt, auf dem Hof des Mietobjektes zu parken.

Die Beklagten haben sowohl dem Grill- als auch dem Parkverbot beharrlich zuwidergehandelt. Nachdem sie mit vorprozessualen Schreiben vom 31.07.2000 und 05.02.2001 eindringlich unter detaillierter Angabe von Verstößen abgemahnt worden waren, haben sie ihr vertragswidriges Verhalten dennoch unbeeindruckt fortgesetzt. Selbst die mit der Klageschrift vom 01.06.2001 ausgesprochene Kündigung, wiederholt mit Schriftsatz vom 11.07.2001, hat sie nicht beeindruckt können. Die von den Klägern angefertigte Fotodokumentation, Bl. 47 bis 61 d. A. sowie Bl. 84 d. A., als auch die schriftsätzlichen Ausführungen dazu, denen die Beklagten nicht substantiiert entgegengetreten sind, belegen eine Vielzahl von Verstößen gegen Grill- und Parkverbot.

Ungeachtet dessen haben die Beklagten, wie - unbeanstandet geblieben - mit der Kündigung vom 31.07.2001, Bl. 89 d. A., ausgeführt worden ist, am 23., 24, und 28.07.2001 auf dem Balkon gegrillt bzw. eine Friteuse betrieben; ferner wurde am 27.07.2001 erneut ein fremdes Fahrzeug vor ihrer Garage abgestellt.

Diese trotz Abmahnungen fortdauernden Verstöße gegen die Hausordnung haben infolge ihrer Anzahl derart an Gewicht gewonnen, dass nunmehr der Hausfrieden nachhaltig gestört ist. Nicht nur die Kläger als im Hause lebende Vermieter, sondern, wie Beschwerdeschreiben belegen, auch die Mitmieter fühlen sich durch das rücksichtslose Verhalten der Beklagten gestört.

Aus diesen Ausführungen folgt zugleich, dass die Anschlussberufung der Beklagten unbegründet ist.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

Gemäß § 721 ZPO war es angemessen, den Beklagten eine Räumungsfrist bis zum 31. Mai 2002 zuzubilligen.