AG Cham, Endurteil v. 26.11.2025 – 6 C 318/25

Titel:

Fristlose Kündigung wegen sexueller Handlungen auf dem Balkon

Normenkette:

BGB § 543 Abs. 1, § 546

Leitsätze:

1. Dadurch, dass ein Mieter wiederholt Selbstbefriedigungsakte auf dem Balkon vornimmt, stört den Hausfrieden erheblich und belästigt andere Mieter massiv. Es kann anderen Mietern nicht zugemutet werden, während des Aufenthalts auf dem Balkon diese sexuellen Handlungen beobachten zu müssen. (redaktioneller Leitsatz)

2. Belästigt ein Mieter einen Mitmieter wiederholt durch exhibitionistische Handlungen auf seinem Balkon und schränkt so die Nutzbarkeit der gemieteten Flächen ein, rechtfertigt dies die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter. (redaktioneller Leitsatz)

3. Für die Wirksamkeit einer außerordentlichen Kündigung wegen vertragswidrigen Verhaltens genügt die erhebliche Störung eines einzelnen Mieters. Es ist nicht erforderlich, dass mehrere Personen betroffen sind. (redaktioneller Leitsatz)

4. Einem Mieter, der durch schuldhaftes, vertragswidriges Verhalten die fristlose Kündigung verursacht, ist regelmäßig keine Räumungsfrist zu gewähren, sofern keine besonderen schutzwürdigen Umstände vorliegen. (redaktioneller Leitsatz)

5. Wiederholte Selbsbefriedigungen eines Mieters auf dem Balkon, die andere Mieter erheblich belästigen und in der Nutzung ihrer gemieteten Flächen einschränken, rechtfertigen die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter, denn es ist den anderen Mietern nicht zumutbar, diese beobachten zu müssen. (Rn. 22 – 34) (redaktioneller Leitsatz)

6. Einem Mieter, der durch schuldhaftes, vertragswidriges Verhalten die fristlose Kündigung verursacht, ist regelmäßig keine Räumungsfrist zu gewähren, sofern keine besonderen schutzwürdigen Umstände vorliegen. (Rn. 41 – 43) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Bewilligung, Mieter, Wohnung, Balkon, Rechtsanwaltskosten, Mietvertrag, Verletzung, Abmahnung, Beweisaufnahme, Ermessen, Wiederholungsgefahr, Frist, Anspruch, Nutzung, von Amts wegen, Ermessen des Gerichts, vertragswidriges Verhalten, Fristlose Kündigung, Hausfriedensstörung, Mietgebrauchsüberschreitung, Beweiswürdigung, Interessenabwägung, Räumungsanspruch, Wohnraummiete, fristlose Kündigung, sexuelle Handlung

Fundstellen:

GE 2026, 499

ZMR 2026, 216

LSK 2025, 42823

FDMietR 2026, 942823

Tenor

1. Der Beklagte wird verurteilt, die Wohnung Nr. 4 im 1. OG links, … bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Gang, 1 Abstellraum, 1 Bad mit WC, 1 Balkon und 1 Kellerraum sowie 2 Stellplätzen zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben.

2. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin vorgerichtliche Rechtsvertretungskosten in Höhe von 627,13 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 10.05.2025 zu bezahlen.

3. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 5.880,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Parteien streiten über einen Anspruch auf Räumung der vom Beklagten bewohnten Wohnung.

2
Die Klägerin ist Vermieterin, der Beklagte Mieter der Wohnung Nr. 4 im 1. OG links, …, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Gang, 1 Abstellraum, 1 Bad mit WC, 1 Balkon, 1 Kellerraum sowie 2 Stellplätzen. Das Mietverhältnis begann am 01.09.2023. Die monatlich geschuldete Nettomiete beträgt 490,00 €.

3
Die Wohnung des Beklagten liegt im 1. OG des aus neun Wohneinheiten bestehenden Anwesens und verfügt über einen Balkon. Unterhalb und oberhalb des Balkons des Beklagten befinden sich die Balkone anderer Mieter. Daneben befinden sich drei weitere Wohnungen, die ebenfalls über Balkone verfügen. Bei den Balkonen handelt es sich um Holzbalkone mit Holzböden.

4
Mit Schreiben vom 10.09.2024 wurde der Beklagte von der Klägerin abgemahnt. Grund der Abmahnung waren Beschwerden weiterer Mieter bei der Klägerin darüber, dass sich der Beklagte auf dem Balkon sexuell selbst befriedigt und die anderen Mieter sich dadurch belästigt fühlen. Dem Beklagten wurde in dem Schreiben auch mitgeteilt, dass sich im Mietshaus minderjährige Kinder aufhalten, und andere Mieter in der Nutzung des zu deren Wohnungen gehörenden Balkons eingeschränkt sind, weil sie befürchten müssen, dass der Beklagte auf seinem Balkon wieder einen Selbstbefriedigungsakt vollzieht. Dem Beklagten wurde in dem Schreiben für den Fall, dass er sich nochmals auf dem Balkon selbst befriedigen sollte und dadurch andere Mieter belästigt, die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses angedroht.

5
Mit anwaltlichem Schreiben vom 25.04.2025 wurde dem Beklagten von der Klägerin das Mietverhältnis fristlos sowie hilfsweise ordentlich gekündigt. Für beide Fälle der Kündigung wurde einer Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB widersprochen. Der Beklagte wurde aufgefordert, die Wohnung bis spätestens 09.05.2025 an die Klägerin herauszugeben. Der Beklagte lies mit anwaltlichem Schreiben vom 09.05.2025 mitteilen, dass ein Auszug nicht erfolgen werde.

6
Die Klägerin behauptet, der Beklagte habe sich auf dem Balkon seiner Wohnung wiederholt selbst befriedigt und hierdurch die weiteren Mieter gestört.

7
Der erste Vorfall habe zwischen dem 10.06.2024 und dem 28.06.2024 stattgefunden. Aufgrund dieses Vorfalls habe eine weitere Mieterin dem Beklagten ein Schreiben übermittelt mit der Aufforderung, dies zu unterlassen.

8
Die Klägerin behauptet, am 23.08.2024 gegen 17.30 Uhr und am 30.08.2024 um 16.00 Uhr habe sich der Beklagte erneut auf dem Balkon selbst befriedigt.

9
Nachdem die Vorfälle während der Winterzeit dann zunächst nicht mehr stattgefunden hatten, sei es am 21.03.2025 nachmittags wiederum zu einem gleichartigen Vorfall gekommen. Die Mieterin der Wohnung über dem Beklagten, Frau …, sei gerade auf dem Balkon gewesen, als sie bemerkt habe, dass sich der Beklagte auf dem Balkon wieder sexuell befriedigt. Frau … habe dies zum einen hören und zum anderen durch die Schlitze des Holzbodens des Balkons auch sehen können. Der Mieterin sei es daher nicht mehr möglich gewesen, sich auf dem Balkon aufzuhalten. Diese Mieterin könne auch ihre Enkelkinder nicht mehr unbesorgt auf den zur Wohnung gehörenden Balkon lassen, weil sie Sorge haben müsse, dass sich der Beklagte auf dem Balkon entblößt und Selbstbefriedigungshandlungen an sich vor nimmt.

10

Die Klägerin beantragt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, die Wohnung Nr. 4 im 1. OG links, …, bestehend aus 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Gang, 1 Abstellraum, 1 Bad mit WC, 1 Balkon und 1 Kellerraum sowie 2 Stellplätzen zu räumen und geräumt an die Klägerin herauszugeben.

2. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin vorgerichtliche Rechtsvertretungskosten in Höhe von 627,13 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten jährlich über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 10.05.2025 zu bezahlen.

11
Der Beklagte beantragt

Klageabweisung.

12
Der Beklagte behauptet, dass weder vom Nachbarbalkon noch vom Balkon über der Wohnung des Beklagten eine Sicht auf den Balkon des Beklagten bestehe. Auch dann, wenn die Nachbarin … sich auf den Boden ihres Balkons begeben würde und zwischen den Holzbrettern durchschauen würde, könnte sie nur geringfügige Einsichten bekommen.

13
Der Beklagte behauptet, er sei zu keinem Zeitpunkt von weiteren Mietern auf etwaige Vertragspflichtverletzungen angesprochen worden.

14
Zum übrigen Parteivorbringen wird Bezug genommen auf die Schriftsätze der Parteien und auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung.

15
Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugin … in der mündlichen Verhandlung vom 07.10.2025.

Entscheidungsgründe

16
Die zulässige Klage ist begründet.

A.

17
Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist das Amtsgericht Cham gem. § 23 Nr. 2a GVG sachlich und gem. § 29a Abs. 1 ZPO örtlich zuständig.

B.

18
Die Klage ist auch begründet, da der Klägerin der geltend gemachte Räumungsanspruch nebst Nebenforderungen zusteht.

19
I. Die Klägerin hat einen Anspruch auf Räumung der im Klageantrag I näher bezeichneten Wohnung gem. § 546 BGB.

20
1. Die Klägerin ist aktivlegitimiert.

21
Wenn bei einer Grundstücksübertragung und vorhandenem Mietvertrag der Nießbrauch vorbehalten bleibt, stehen nach § 1030 BGB dem Nießbraucher die Erträge aus der Immobilie zu. Der Nießbraucher bleibt Vermieter der Wohnung. Da die Klägerin ein Nießbrauchsrecht an dem streitgegenständlichen Mietobjekt besitzt, ist die Klägerin, die den Mietvertrag mit dem Beklagten geschlossen hat, als Vermieterin der Wohnung aktivlegitimiert.

22
2. Der Beklagte ist gemäß § 546 BGB zur Räumung verpflichtet, da das Mietverhältnis durch die außerordentliche Kündigung wirksam beendet wurde.

23
a. Gem. § 543 Abs. 1 S. 1 BGB kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt nach S. 2 dieser Norm vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Entscheidend ist die Zumutbarkeit der Fortsetzung des Vertrags bis zum Ablauf einer Kündigungsfrist oder bis zum sonstigen regulären Ende des Mietverhältnisses.

24
Bei der Prüfung der Zumutbarkeit sind sämtliche Umstände des Einzelfalls berücksichtigen, z.B. die bisherige Dauer und der Verlauf des Mietverhältnisses, Art und Ausmaß der Störung und deren Auswirkungen, sowie eine etwaige Wiederholungsgefahr.

25
b. Die nach den dargelegten Maßstäben vorzunehmende Interessenabwägung ergibt hier, dass die Klägerin zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt war.

26
Nach der durchgeführten Beweisaufnahme steht zur vollen Überzeugung des Gerichts fest, dass der Beklagte die klägerseits behaupteten Handlungen auf seinem Balkon wiederholt vorgenommen hat. Dies wurde von der Zeugin … bestätigt. Die Zeugin gab in ihrer Vernehmung an, dass es im Sommer 2024 mehrere Vorfälle gegeben habe, bei denen der Beklagte einen Selbstbefriedigungsakt auf seinem Balkon vorgenommen habe. Die Vorfälle seien den ganzen Sommer 2024 über vorgekommen, also im Juni, Juli und August. Insgesamt habe es sich um ca. 5 – 6 Vorfälle gehandelt. Die Zeugin schilderte, dass sie von ihrem eigenen Balkon aus eine gute Sicht auf den Balkon des Beklagten habe, da auf den Balkonen Bretter verlegt seien, zwischen denen es Lücken gebe. Die Zeugin gab an, sie habe durch die Schlitze in den Brettern einen guten Blick auf den Balkon des Beklagten und habe die Vorfälle deshalb jeweils eindeutig sehen können.

27
Das Gericht erachtet die Zeugin als glaubwürdig und deren Angaben als glaubhaft. Nach den übereinstimmenden Angaben der Zeugin und des Beklagten selbst stehen die Zeugin und der Beklagte in keinem Kontakt zueinander, sodass kein Grund ersichtlich ist, warum die Zeugin wahrheitswidrig aussagen sollte, um den Beklagten zu belasten. Ein Belastungseifer der Zeugin war bei deren Vernehmung auch nicht erkennbar. Vielmehr räumte die Zeugin auch stets ein, wenn sie sich an etwas nicht mehr genau erinnern konnte. Der Umstand, dass sich die Zeugin nicht mehr an sämtliche Details, insbesondere die Daten, der geschilderten Vorfälle erinnern konnte, spricht nicht gegen die Glaubwürdigkeit der Zeugin. Es ist auch nicht ungewöhnlich, dass sich die Zeugin nicht stets notierte und aus eigener Erinnerung nicht mehr weiß, an welchen konkreten Tagen die Vorfälle stattgefunden haben. Entscheidend ist, dass die Zeugin bestätigt hat, dass sich die Vorfälle wiederholt in den von der Klägerin dargelegten Zeiträumen ereignet haben und die Abmahnung der Klägerin tatsächlich auf Vorfällen basierte, die von der Zeugin selbst wahrgenommen und der Klägerin mitgeteilt worden waren. Die Tatsache, dass die Zeugin mittlerweile die Wohnung unter dem Beklagten bezogen hat, macht die wirksam ausgesprochene Kündigung nicht im Nachhinein unwirksam.

28
Einer Inaugenscheinnahme der Balkone des Beklagten und der Zeugin bedarf es nicht, da sich die örtlichen Gegebenheiten hinreichend aus den vorgelegten Lichtbildern ergeben und die Zeugin M. daneben glaubhaft geschildert hat, dass und inwieweit sie von ihrem Balkon aus eine Sicht auf den Balkon des Beklagten hat.

29
Auch eine Vernehmung des mit Schriftsatz vom 13.11.2025 beklagtenseits benannten Zeugen … ist nicht geboten. Die Zeugin … hat bereits angegeben, dass ihr Ehemann die Vorfälle nicht beobachtet habe, da er in der Regel in der Arbeit sei. Nachdem auch die Klagepartei nicht behauptet, dass auch der Ehemann der Zeugin … die Vorfälle wahrgenommen hat, kann die vom Beklagten unter Beweis gestellte Behauptung,

dass der Zeuge … keine entsprechenden Beobachtungen machen konnte, als wahr unterstellt werden, ohne dass sich dies entscheidungserheblich auswirkt. Im Hinblick auf die allgemeine Behauptung des Beklagten, dass die Vorfälle nicht stattgefunden haben, handelt es sich schon nicht um ein taugliches Beweisangebot, da der Zeuge nichts dazu sagen kann, ob sich in seiner Abwesenheit Vorfälle ereignet haben.

30
Dadurch, dass der Beklagte wiederholt Selbstbefriedigungsakte auf dem Balkon vorgenommen hat, hat er den Hausfrieden erheblich gestört und andere Mieter massiv belästigt. Es kann anderen Mietern nicht zugemutet werden, während des Aufenthalts auf dem Balkon die sexuellen Handlungen des Beklagten beobachten zu müssen. Der Beklagte hat den Balkon zwar gemietet. Es gibt allerdings auch Grenzen für einen Mietgebrauch. Die Grenze ist dann überschritten, wenn dadurch andere Mieter belästigt und in der Nutzung ihrer gemieteten Flächen eingeschränkt werden. Dies ist hier der Fall. Die Beweisaufnahme hat ergeben, dass jedenfalls die Zeugin … in der Nutzung ihres eigenen Balkons eingeschränkt ist. Die Zeugin hat nachvollziehbar dargelegt, dass sie den Balkon immer verlasse, wenn sie den Beklagten bei seinen sexuellen Handlungen auf dem Balkon sehe, da sie dann nicht auf dem Balkon bleiben wolle, um dies nicht sehen zu müssen. Die Zeugin schilderte weiter, dass sie auch teilweise ihre Kinder und Enkelkinder bei deren Besuchen nicht auf den Balkon lassen könne, da sie ansonsten ggf. auch die Handlungen des Beklagten mitbekommen würden.

31
Darauf, ob auch noch andere Personen, z. B. Fußgänger von der Straße aus, Einblick auf den Balkon des Beklagten haben und sich durch die Vorfälle gestört fühlen können, kommt es nicht an. Ein wichtiger Grund für die Kündigung liegt hier bereits dadurch vor, dass eine weitere Mietpartei durch das Verhalten des Beklagten erheblich gestört wird. Eine Kündigung setzt nicht voraus, dass eine größere Anzahl von Personen durch das Verhalten gestört wird.

32
Abwegig ist auch der Einwand des Beklagtenvertreters, wonach die Zeugin einen Teppich auf ihren Balkon legen könnte, um keinen Blick mehr auf den Balkon des Beklagten zu haben. Es kann von einer anderen Mieterin nicht verlangt werden, dass sie einen Teppich auf dem Balkon verlegt, nur damit sich der Beklagte auf seinem eigenen Balkon ungestört selbst befriedigen kann.

33
Bei der vorzunehmenden Interessenabwägung ist auch zu berücksichtigen, dass das Mietverhältnis erst am 01.09.2023 begann und es daher schon nach wenigen Monaten zu den hier streitgegenständlichen Vorfällen kam. Es bestand zum Zeitpunkt des Ausspruchs der fristlosen Kündigung auch eine erhebliche Wiederholungsgefahr. Die Zeugin … gab an, dass es im Sommer 2024 wiederholt zu den geschilderten Vorfällen gekommen sei. Nachdem es dann in der Winterzeit – wohl ausschließlich wegen der Kälte in dieser Zeit – zunächst keine Vorfälle mehr gegeben habe, haben diese nach dem Winter 2024/2025 im Frühjahr 2025 wieder begonnen. Die Kündigung wurde am 25.04.2025 ausgesprochen, mithin zu einem Zeitpunkt, als die warmen Monate unmittelbar bevorstanden und zu erwarten war, dass der Beklagte gerade in dieser Zeit wieder seine sexuellen Handlungen draußen auf dem Balkon wiederholt vornimmt. Daher war es der Klägerin auch nicht zuzumuten, den Ablauf der Frist für eine ordentliche Kündigung abzuwarten.

34
Die Klägerin hat als Vermieterin eine Fürsorgepflicht anderen Mietern gegenüber und war daher gehalten, sich um die Beschwerden der Zeugin … zu kümmern und dafür zu sorgen, dass der Beklagte sein pflichtwidriges Verhalten nicht fortsetzt und die anderen Mieter gerade in der Frühlings- und Sommerzeit ihren Balkon uneingeschränkt nutzen können.

35
c. Auch aus § 543 Abs. 3 S. 1 BGB ergibt sich hier kein Ausschluss der Kündigung.

36
Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung gem. § 543 Abs. 3 S. 1 BGB erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig.

37

Vorliegend hat die Klägerin den Beklagten mit Schreiben vom 10.09.2024 abgemahnt. Der Abmahnung lag das Verhalten des Beklagten zugrunde, wegen dem später die Kündigung ausgesprochen wurde. Dem Beklagten wurde auch für den Fall, dass er sich nochmals auf dem Balkon selbst befriedigen sollte und dadurch andere Mieter belästigt, angekündigt, dass ihm das Mietverhältnis fristlos gekündigt wird, sofern der Beklagten sein vertragswidriges Verhalten fortsetzt.

38
Darauf, ob der Beklagte auch von anderen Mietern des Anwesens aufgefordert wurde, das Verhalten zu unterlassen, kommt es nicht an, da dies nicht Voraussetzung einer Kündigung ist. Erforderlich und ausreichend ist eine Abmahnung der Vermieterseite, die hier erfolgte. Hierdurch wurden dem Beklagten hinreichend die Vertragswidrigkeit seines Verhaltens und die drohenden Folgen für den Fall der Wiederholung aufgezeigt.

39
Daneben schilderte die Zeugin …, dass sie dem Beklagten bereits vor der Abmahnung einen Brief in den Postkasten geworfen habe, in dem sie ihn zur Unterlassung des Verhaltens aufforderte.

40
Der Beklagte war nach alledem vor Ausspruch der Kündigung mehrfach explizit darauf hingewiesen worden, dass sein Verhalten nicht akzeptiert wird und die sofortige fristlose Kündigung zur Folge haben kann. Er hatte es selbst in der Hand, durch ein Unterlassen der pflichtwidrigen Handlungen eine Kündigung zu verhindern.

41
d. Eine Räumungsfrist kann dem Beklagten nicht eingeräumt werden.

42
Wird auf Räumung von Wohnraum erkannt, so kann das Gericht gem. § 721 Abs. 1 S. 1 ZPO auf Antrag oder von Amts wegen dem Schuldner eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist gewähren. Die Entscheidung über die Bewilligung einer Räumungsfrist steht im pflichtgemäßen Ermessen des Gerichts. Es hat die Interessen der Parteien aufgrund des vorgetragenen Sachverhalts gegeneinander abzuwägen. Maßgeblich sind immer die Umstände des Einzelfalls. Vertragswidriges Verhalten eines Mieters wie die Störung des Hausfriedens, zumal wenn es die Kündigung rechtfertigt, spricht gegen die Gewährung einer Räumungsfrist (vgl. MüKoZPO/Götz, 7. Aufl. 2025, ZPO § 721 Rn. 10). Daneben sind für die Interessenabwägung von entscheidendem Einfluss die persönlichen Verhältnisse (Alter, Gesundheit, Familienverhältnisse, soziales Umfeld) der Parteien, insbesondere des Räumungsschuldners. Daneben kommt es entscheidend darauf an, ob der Schuldner bis zum Herausgabetermin die Möglichkeit hatte, eine angemessene Ersatzwohnung zu finden. Auszugehen ist davon, dass der Schuldner die Pflicht hat, sich in jeder ihm zumutbaren Weise um eine Ersatzwohnung zu bemühen. Ab wann diese Pflicht besteht, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Er kann nicht stets unbekümmert auf die Abweisung der Räumungsklage hoffen, sondern muss sich zumindest dann, wenn die Wirksamkeit der Kündigung auf der Hand liegt, ab Kenntnis der Kündigungserklärung nach einer Ersatzwohnung umsehen. Nur wenn die danach zur Verfügung stehende Zeit unter Berücksichtigung aller Umstände nicht ausreichend erscheint, ist die Bewilligung einer Räumungsfrist mit den Interessen des Gläubigers vereinbar. Ein schutzwürdiges Interesse des Schuldners besteht nur, soweit er seiner Obliegenheit, sich in jeder ihm zumutbaren Weise um eine Ersatzwohnung zu bemühen, vollständig entsprochen hat und gleichwohl noch keine seinen Bedürfnissen entsprechende Wohnung finden konnte.

43
Unter Berücksichtigung dieser Maßstäbe übt das Gericht sein Ermessen vorliegend dergestalt aus, dass die Gewährung einer Räumungsfrist nicht angemessen erscheint. Die Kündigung beruhte auf einem vertragswidrigen, schuldhaftem Verhalten des Beklagten. Besondere Umstände in der Person des Beklagten, die einer sofortigen Räumung entgegenstehen würden, wurden weder vorgetragen noch sind solche ersichtlich. Ebenso wird schon nicht behauptet, dass sich der Beklagte erfolglos nach einer Ersatzwohnung umgesehen hat. Hierzu hatte der Beklagte seit dem Ausspruch der Kündigung hinreichend Zeit. Das Gericht hat bereits in der mündlichen Verhandlung vom 07.10.2025 nach der durchgeführten Beweisaufnahme darauf hingewiesen, dass die Räumungsklage voraussichtlich Erfolg haben wird. Spätestens ab diesem Zeitpunkt durfte der Beklagte nicht mehr auf die Unwirksamkeit der Kündigung vertrauen und hatte die Obliegenheit, eine Ersatzwohnung zu suchen. Dass dies erfolglos erfolgte,

behauptet nicht einmal der Beklagte selbst. Nach alledem besteht hier schon kein schutzwürdiges Interesse des Beklagten und es überwiegt eindeutig das Interesse der Klägerin an der sofortigen Räumung der Wohnung.

44
II. Die Klägerin hat außerdem einen Anspruch gegen den Beklagten auf Erstattung der außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten gem. § 280 Abs. 1 BGB. Liegen die Voraussetzungen einer Kündigung wegen einer Vertragsverletzung des Mieters vor, so kann der private, nicht rechtskundige Vermieter einen Rechtsanwalt mit dem Ausspruch der Kündigung beauftragen. Wegen der an die Kündigung zu stellenden formalen Anforderungen ist der Vermieter grundsätzlich nicht gehalten, auf die Hilfe des Rechtsanwalts zu verzichten. Die Kosten des Anwalts sind vom Mieter zu erstatten.

45
Nachdem der Beklagten mit Schreiben vom 25.04.2025 zur Erstattung der außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten bis 09.05.2025 aufgefordert worden war, befand er sich seit dem 10.05.2025 in Verzug, sodass gem. §§ 280 Abs. 1 und 2, 286, 288 BGB Zinsen in der ausgesprochenen Höhe ab diesem Zeitpunkt geschuldet sind.

B.

46
Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 ZPO. C.

47
Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 7 ZPO.