LG München I, Endurteil v. 18.03.2026 – 14 S 8609/25

Titel:

Besichtigungsrecht des Wohnraumvermieters - Voraussetzungen und Rechtsfolgen im Falle der beharrlichen Verweigerung durch den Mieter

Normenketten:

BGB § 241 Abs. 2, § 535 Abs. 1 S. 2, § 536c, § 543 Abs. 1, § 546 Abs. 1, § 573 Abs. 1, § 573 Abs. 2 Nr. 1
GG Art. 14
ZPO § 259

Leitsätze:

1. Ein Vermieter kann nach Erwerb eines Mietobjekts ein berechtigtes Interesse an der Besichtigung der gesamten Wohnung haben, insbesondere wenn ihm zuvor keine Besichtigung möglich war oder der Mieter Mängel behauptet. (redaktioneller Leitsatz)
2. Die beharrliche und schuldhafte Verweigerung der Duldung einer berechtigten Wohnungsbesichtigung durch den Mieter stellt eine erhebliche Pflichtverletzung dar und kann eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigen. (redaktioneller Leitsatz)
3. Bei der Interessenabwägung nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB ist das Besitzrecht des Mieters zu berücksichtigen; nachhaltige Pflichtverletzungen können jedoch auch bei langjährigem Mietverhältnis und hohem Alter des Mieters eine Kündigung rechtfertigen. (Leitsätze der Redaktion) (redaktioneller Leitsatz)
1. Nach Erwerb eines Mietobjekts ist der Rechtsnachfolger des bisherigen Vermieters grundsätzlich berechtigt, das Mietobjekt zu besichtigen, sofern nicht bereits vor oder bei Erwerb eine Besichtigung stattgefunden hat. Denn ein neuer Vermieter hat in der Regel ein anerkennenswertes Interesse daran, das Mietobjekt in Gänze zu besichtigen, um sich davon ein tragfähiges Bild machen und namentlich etwaigen Instandhaltungs- oder Instandsetzungsbedarf prüfen zu können. (Rn. 37) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein Besichtigungsrecht des Vermieters entsteht jedenfalls dann, wenn ihm der Mieter Mängel der Mietsache und damit einhergehenden Renovierungsbedarf mitteilt. Um diese Behauptungen fundiert prüfen und gegebenenfalls darauf reagieren zu können, ist der Vermieter auf eine Besichtigung des gesamten Mietobjekts angewiesen. (Rn. 38) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Weigerung des Mieters, eine Besichtigung zu dulden, kann im Einzelfall eine Kündigung durch den Vermieter rechtfertigen. Unter welchen Umständen die Zumutbarkeitsgrenze für den Vermieter überschritten ist, wenn der Mieter die Erfüllung dieser vertraglichen Pflicht beharrlich verweigert, ist eine vom Tatgericht anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls zu treffende Wertung. Bei der Abwägung ist dem Besitzrecht des Mieters an der Wohnung aus Art. 14 GG ein hoher Stellenwert einzuräumen. (Rn. 42) (redaktioneller Leitsatz)
4. Je geringfügiger der konkrete sachliche Grund für ein Besichtigungsverlangen einzustufen ist, desto strenger wird die vorzunehmende Einzelfallprüfung, ob eine diesbezügliche Kündigung berechtigt ist, in der Regel auszufallen haben. Ist der Vermieter aufgrund konkreter, erheblicher Gefährdung der Sachsubstanz des Mietobjekts dringend auf einen zeitnahen Besichtigungstermin angewiesen, wiegt eine mieterseitige pflichtwidrige Zutrittsvereitelung grundsätzlich schwerer als bei einer weniger dringlichen Angelegenheit ohne konkrete Gefährdung der Immobilie. (Rn. 47) (redaktioneller Leitsatz)
5. Der Ausspruch einer Kündigung kommt im Falle einer unberechtigten Nichtgewährung des Zutritts zur Wohnung nicht erst dann in Betracht, wenn der betreffende Mieter zuvor erfolglos auf Duldung des Zutritts gerichtlich in Anspruch genommen worden ist. Allerdings kann eine Kündigung unverhältnismäßig sein, wenn dem Vermieter im Einzelfall zuzumuten ist, erst das mildere Mittel einer Duldungsklage und etwaiger (erfolgloser) Vollstreckungsversuche hieraus auszuschöpfen. (Rn. 50) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnraummiete, Wohnungsbesichtigung, Zutrittsverweigerung, Interessenabwägung, Pflichtverletzung, Räumungsklage, Messie-Problematik, Kündigung des Mietverhältnisses, Pflichtverletzung durch den Mieter, Besichtigungsrecht des Vermieters, Besichtigungsverlangen des Vermieters, Überprüfung der Mietsache, Gewicht der Pflichtverletzung, Klage auf Duldung der Zutritts

Vorinstanz:

AG München, Urteil vom 03.06.2025 – 452 C 699/25

Fundstellen:
ZMR 2026, 494
LSK 2026, 14128

Tenor

I. Der Beklagten wird hinsichtlich der Versäumung der Berufungsfrist Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gewährt.

II. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 03.06.2025, Az. 452 C 699/25, wird zurückgewiesen.

III. Die Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

IV. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

V. Der Beklagten wird eine Räumungsfrist bis 31.01.2027 gewährt.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 6.000,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1
Hinsichtlich des Sachverhalts wird zunächst gem. § 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

2
Zusammenfassend und ergänzend hat die Kammer folgende Feststellungen getroffen:

3
Die Parteien streiten in zweiter Instanz – nach fristlosen, hilfsweise ordentlichen Kündigungen wegen verweigerter Zutrittsgewährung – um die Räumung und Herausgabe der von der Beklagten innegehaltenen 1-Zimmer-Wohnung im Anwesen … M..

4
Die mittlerweile 88-jährige Beklagte mietete mit mündlichem Vertrag aus dem Jahr 1981 oder 1982 vom Rechtsvorgänger der Klagepartei die streitgegenständliche Wohnung an. Die Kläger traten 2012 auf Vermieterseite in das Mietverhältnis mit der Beklagten ein. Die Grundmiete belief sich zuletzt auf 500,00 €. Daneben schuldete die Beklagte monatliche Nebenkostenvorauszahlungen i.H.v. 150,00 €.

5
Namentlich mit Schreiben vom 31.01.2024 forderten die Kläger, die die Wohnung zu diesem Zeitpunkt noch nie in Gänze besichtigt hatten, die Beklagte unter Nennung von Terminen auf, ihnen Zutritt zur streitgegenständlichen Wohnung zu gewähren.

6
Mit Schreiben vom 06.02.2024 (Anlage K1) wies die Beklagte die Kläger sodann darauf hin, dass „eine Mietwohnung vom Vermieter nur mit triftige[m] Grund besichtigt werden kann“. Da die Kläger bislang keinen Besichtigungsgrund genannt hätten, seien „die jetzt vorgeschlagenen Termine unbrauchbar“. „Möglicherweise“, so die Beklagte weiter, bestünde ein triftiger Zutrittsgrund darin, „festzustellen, was in der Wohnung renovierungsbedürftig ist“.

7
Die Beklagte fuhr wie folgt fort:

„Erneuerungsbedürftig wären […] u.a. das 50 Jahre alte Bad und der sich auflösende Teppich. Hinzu kommt der vor ca. 10 Jahren notwendige Austausch von Installationen in der Küchen-Kabine. Obwohl die

Wohnanlage […] ein billiger Plattenbau ist, habe ich Anspruch auf einen mindestens gleichwertigen Ersatz als faire Gegenleistung für meine Mietzahlungen. Zugemutet wurden mir aber ein No-Name-Kühlschrank, der offensichtlich sehr billig war und deshalb auch anzunehmen ist, daß der Stromverbrauch sehr hoch ist, aber glücklicherweise muss ich das nur zahlen; ein derart minderwertiger Wasserhahn, bei dem ich nur wenige Tage nach der Installation separat den Knauf in der Hand hatte, ganz abgesehen davon, daß kurz danach eine normale Wasserentnahme nicht mehr möglich war. Ich bin darauf angewiesen, Wasser im Badezimmer zu entnehmen; […] Trotz dieser Mängel und der Wertminderung der Wohnung habe ich immer den vollen Betrag der Miete gezahlt. BEZÜGLICH DER AUSSTATUNG UND WERTIGKEIT DIESER WOHNUNG HABE ICH SCHON LANGE RESIGNIERT.“

8
Mit Schreiben vom 08.03.2024 (Anlage K2) begehrten die Kläger daraufhin erneut Zutritt zur Wohnung unter Verweis auf die von der Beklagten selbst behauptete Mangelhaftigkeit bzw. Renovierungsbedürftigkeit des Mietobjekts, wobei sie Terminvorschläge für den Zeitraum von 18.03.2024 bis 21.03.2024 ganztägig sowie Termine nach Ostern ab 14.00 Uhr unterbreiteten. Die Kläger setzten der Beklagten eine Frist zur Rückmeldung bis zum 15.03.2024.

9
Mit Antwortschreiben vom 18.03.2024 (Anlage [B]1) bot die Beklagte einen Termin im Zeitraum von 08.04.2024 bis 12.04.2024 an.

10
Die Parteien vereinbarten daraufhin einen Besichtigungstermin am 11.04.2024. Als die Kläger zu diesem Termin erschienen, teilte die Beklagte mit, dass sie lediglich bereit sei, die Besichtigung der Küche und des Badezimmers zuzulassen, nicht aber der Wohnung im Übrigen. Daraufhin brachen die Kläger den Termin ab.

11
Mit Schreiben vom 06.05.2024 (Anlage K3) sprachen die Kläger eine Abmahnung unter Kündigungsandrohung aufgrund der vorgenannten Zutrittsverweigerung aus und benannten weitere mögliche Besichtigungstermine am 16.05.2024 (ab 8:00 Uhr oder ab 16:00 Uhr), 21.05.2024 oder 23.05.2024 (zu einer jeweils der Beklagten überlassenen Uhrzeit). Die Kläger setzten der Beklagten dabei eine Frist zur Rückmeldung bis zum 13.05.2024. Die Beklagte wählte mit Antwortschreiben vom 20.05.2024 (Anlage [B]2) einen Termin am 23.05.2024 zwischen 15.00 und 17.00 Uhr. Auch diese Besichtigung konnte jedoch nicht stattfinden, weil die Beklagte den Klägern die Wohnungstür nicht öffnete.

12
Die Kläger erhoben daraufhin Klage auf Duldung der Wohnungsbesichtigung vor dem Amtsgericht München (Az. 463 C 20798/24). In dem vorgenannten Verfahren wurde die Beklagte mit Versäumnisurteil vom 14.11.2024 antragsgemäß verurteilt.

13
Mit Schreiben vom 18.11.2024 (Anlage K4) forderten die Kläger erneut Zugang zur Wohnung und schlugen hierfür Termine am 05., 06., und 09.12.2024 vor. Die Beklagte ließ indes die durch die Kläger zum 28.11.2024 gesetzte Frist zur Rückmeldung erfolglos verstreichen.

14
Hierauf sprachen die Kläger mit Schreiben vom 03.12.2024 (Anlage K5) unter Berufung auf die verweigerte Zutrittsgewährung die fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses aus.

15
Widerspruch nach §§ 574 ff. BGB hiergegen erhob die Beklagte nicht.

16
In der mündlichen Verhandlung vom 16.01.2025 über den von der Beklagten mit Schriftsatz vom 02.12.2024 eingelegten Einspruch gegen das Versäumnisurteil vom 14.11.2024 (Az. 463 C 20798/24) erließ das Amtsgericht München 2. Versäumnisurteil. Einen Vollstreckungsversuch aus dem rechtskräftigen Duldungstitel unternahm die Klägerseite in der Folgezeit nicht.

17

Die Kläger haben bereits erstinstanzlich die Auffassung vertreten, dass die seitens der Beklagten vorgebrachten Mängel der streitgegenständlichen Wohnung einen triftigen Grund für eine Besichtigung darstellten. Eine Kündigung sei wirksam, wenn sich ein Mieter – wie vorliegend die Beklagte – wiederholt weigere, eine Wohnungsbesichtigung zu dulden. Dies müsse erst recht bei Vorliegen eines gerichtlichen Duldungstitels gelten.

18
Die Beklagte hat demgegenüber die ausgesprochene Kündigung für unwirksam gehalten, zumal das Versäumnisurteil im vorangegangenen Duldungsrechtsstreit zum Kündigungszeitpunkt noch nicht rechtskräftig gewesen sei.

19
Mit Endurteil vom 03.06.2025 – 452 C 699/25 hat das Amtsgericht München die Beklagte unter Gewährung einer Räumungsfrist bis 31.01.2026 zur Räumung und Herausgabe verurteilt. Es hat dabei bereits die außerordentliche fristlose Kündigung vom 03.12.2024 als wirksam nach § 543 Abs. 1 S. 2 angesehen. Es liege eine nachhaltige und schuldhafte Verhinderung des klägerseitigen Besichtigungsrechts durch die Beklagte vor (vgl. OLG Dresden NZM 2017, 442; AG Stuttgart ZMR 2022, 137; AG München ZMR 2021, 247; AG Konstanz WuM 2021, 180; AG Brandenburg ZMR 2022, 220; AG München ZMR 2022, 224; Schmidt-Futterer/Streyl BGB § 543 Rn. 84). Zu berücksichtigen sei dabei insbesondere, dass die Vermieterseite einen Duldungstitel erwirkt und der Mieter sich dennoch geweigert habe, den titulierten Anspruch zu erfüllen (vgl. BGH WuM 2011, 13). Die Interessenabwägung im Rahmen des § 543 Abs. 1 S. 2 BGB falle vorliegend zugunsten der Kläger aus.

20
Hiergegen wendet sich die Beklagte mit ihrer mit Schriftsatz vom 05.08.2025 eingelegten und begründeten Berufung. Hiernach habe das Amtsgericht der Klage zu Unrecht stattgegeben. Das Erstgericht sei in fehlerhafter Weise insbesondere davon ausgegangen, dass die ausgesprochene fristlose Kündigung wirksam sei. Die erstgerichtlich nach § 543 Abs. 1 S. 2 BGB vorgenommene Interessenabwägung sei zu beanstanden, zumal in diese „weitestgehend nur Aspekte des rechtlichen Interesses der Kläger eingestellt“ worden seien. Die erstgerichtlich zitierte BGH-Rechtsprechung sei schwerlich auf den vorliegenden Fall übertragbar. Der Grundsatz, dass ein Vermieter eine fristlose Kündigung auf den Umstand stützen könne, dass der Mieter ein gegen ihn erwirktes Duldungsurteil ignoriert, müsse an den Besonderheiten des Einzelfalls gemessen werden. Vorliegend sei dabei zu berücksichtigen, dass es sich bei der Beklagten um eine „hochbetagte, schwer kranke Mieterin [handelt], die seit 43 Jahren die streitbefangene Wohnung bewohnt“. Es sei absehbar, dass die „mittellose […] Mieterin“ entwurzelt werde und aus finanziellen Gründen nicht in der Lage sein werde, eine Ersatzwohnung anzumieten. Dies könne aus „rechtsstaatlichen Gesichtspunkten nicht hingenommen werden“. Gegenüber der „ultima ratio außerordentliche Kündigung“ wäre es den Klägern unbenommen gewesen, die Vollstreckung aus dem im vorangegangenen Duldungsprozess ergangenen Versäumnisurteil zu betreiben und damit das mildere Mittel gegen die „Verbannung der Mieterin in die Obdachlosigkeit zu wählen“. Im hiesigen Einzelfall müsse die Interessenabwägung dazu führen, „dass das Interesse der Mieterin, ihre letzten Tage an ihrem bisherigen Lebensmittelpunkt verleben zu können, bei weitem das Interesse der Vermieter an einer fristlosen Beendigung des Mietverhältnisses überwiege“.

21
Mit Beschluss vom 31.07.2025 hat die Kammer der Beklagten auf ihren Antrag vom 03.07.2025 für die zweite Instanz Prozesskostenhilfe gewährt.

22
Die Beklagte beantragt in zweiter Instanz zu erkennen:

Unter Aufhebung des am 03.06.2025 verkündeten Urteils des Amtsgerichts München, Az.: 452 C 699/25 wird die Klage abgewiesen.

23
Die Kläger beantragen demgegenüber:

Die Berufung wird zurückgewiesen.

24

Die Kläger verteidigen das erstgerichtliche Urteil, insbesondere sei die vorgenommene Interessenabwägung nicht zu beanstanden. Richtig sei insbesondere, dass der klägerische Versuch, das Besichtigungsrecht im Klagewege durchzusetzen, sogar „überobligatorisch“ gewesen sei. Abgesehen von den „unzähligen außergerichtlichen Versuchen“, die der Klageerhebung zur Durchsetzung des Besichtigungsrechts vorangegangen seien, habe die Klagepartei die Beklagte nach Erhalt des Duldungstitels abermals vergeblich aufgefordert, mögliche Besichtigungstermine zu benennen.

25
Erst mit Schreiben vom 02.09.2025, also unmittelbar nach der zweitinstanzlichen Terminierung der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht auf den 28.01.2026 – und 9 Monate nach Ausspruch der Kündigung – habe die Beklagte zum ersten Mal signalisiert, Zutritt zum Mietobjekt zu gewähren.

26
Am 28.11.2025 ließ die Beklagte eine Wohnungsbesichtigung durch die Kläger zu.

27
Mit zweitinstanzlichem Schriftsatz vom 05.01.2026 sprach die Klagepartei eine weitere fristlose, hilfsweise ordentliche Kündigung aus. Diese wurde zum einen darauf gestützt, dass die Wohnung am 28.11.2025 ein „desaströses und katastrophales“ Bild gezeigt habe, namentlich in Form von Schimmelbefall, diversen Beschädigungen und „einer Flut von Gegenständen auf dem Boden“. Zudem habe die Beklagte erst Monate nach Erlass des erstinstanzlichen Räumungsurteils Zutritt zur Wohnung gewährt.

28
Die Beklagte trat auch diesen Kündigungen entgegen, zumal der „typische Anblick einer Messie-Wohnung […] hier keinesfalls vorhanden [war], wenngleich zugegeben werden muss, dass das Erscheinungsbild des Raumes unorthodox […] war“. In Zusammenarbeit mit dem Prozessbevollmächtigten der Beklagten und der aufsuchenden Sozialarbeit München werde an diesem Zustand jedoch gearbeitet werden, da die Beklagte „mit ihrer Wohnsituation ganz offensichtlich zur Zeit überfordert“ sei.

29
Die Kammer hat die Kläger in der mündlichen Verhandlung vom 28.01.2026 formlos angehört. Die Beklagte ist zu diesem Termin unter Behauptung kardiologischer Beeinträchtigungen nicht erschienen.

30
Ergänzend wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 28.01.2026 Bezug genommen.

II.

31
Der Beklagten war nach PKH-Gewährung für die zweite Instanz Wiedereinsetzung in den vorigen Stand hinsichtlich der versäumten Berufungsfrist zu gewähren.

III.

32
Die nach gewährter Wiedereinsetzung in den vorigen Stand als zulässig zu erachtende Berufung der Beklagtenpartei hat in der Sache keinen Erfolg. Denn nach Überzeugung der Kammer ist das erstgerichtliche Urteil zumindest im Ergebnis nicht zu beanstanden.

33
Zwar erscheint die erstgerichtliche Annahme einer wirksamen fristlosen Kündigung vom 03.12.2024 durchaus zweifelhaft. Indes ist jedenfalls die hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung vom 03.12.2024 als wirksam anzusehen. Und selbst wenn – wie nicht – die vorgenannte ordentliche Kündigung als unwirksam zu erachten wäre, könnte die Klagepartei ihren Räumungs- und Herausgabeanspruch mit Erfolg auf die zweitinstanzliche fristlose Schriftsatzkündigung vom 05.01.2026 stützen.

34
Es besteht daher ein klägerischer Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung nach § 546 Abs. 1 BGB.

35

Hierzu im Einzelnen:

36
1. Zunächst sieht die Kammer, wie bereits das Erstgericht, im vorliegenden Fall zweifelsfrei ein Besichtigungsrecht der Klagepartei betreffend die (gesamte) streitgegenständliche Wohnung.

37
a) Dieses Besichtigungsrecht fußt bereits darauf, dass die Kläger seit ihrem Eintritt in das streitgegenständliche Mietobjekt die Wohnung noch nicht besichtigt hatten. Nach Erwerb eines Mietobjekts sind die Rechtsnachfolger der bisherigen Vermieterpartei grundsätzlich berechtigt, das Mietobjekt zu besichtigen, sofern nicht bereits vor oder bei Erwerb eine Besichtigung stattfand. Denn ein neuer Vermieter hat i.d.R. ein anerkennenswertes Interesse daran, das Mietobjekt in Gänze zu besichtigen, um sich davon ein tragfähiges Bild machen und namentlich etwaigen Instandhaltungs- oder Instandsetzungsbedarf prüfen zu können.

38
b) Jedenfalls entstand ein Besichtigungsrecht vorliegend spätestens durch das Schreiben der Beklagten vom 06.02.2024, in welchem diese mehrere Mängel der Mietsache und damit einhergehenden Renovierungsbedarf vortrug. Um diese Behauptungen fundiert prüfen und ggf. darauf reagieren zu können (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB), waren die Kläger auf eine Besichtigung des gesamten Mietobjekts angewiesen. Dies gilt umso mehr, weil sich die Beklagte bereits zuvor, und zwar mit Schreiben vom 31.08.2023, u.a. im Zusammenhang mit einer das Anwesen betreffenden Legionellenproblematik an die Hausverwaltung gewandt hatte. Letztere wiederum hatte die Kläger über das Schreiben der Beklagten informiert.

39
c) Der Anspruch der Kläger auf Duldung des Zutritts zur Wohnung wurde zudem nicht am 11.04.2024 erfüllt, weil die Beklagte an diesem Tag keine vollumfängliche Besichtigung der Wohnung zuließ. Hierzu wäre sie jedoch verpflichtet gewesen, zumal sich ihre vorangegangenen Mangelbehauptungen und der damit ggf. einhergehende vermieterseitige Handlungsbedarf nicht lediglich auf Teilbereiche der Wohnung bezogen, sondern die gesamte Wohnung betroffen war.

40
2. Jedenfalls die ordentliche Kündigung vom 03.12.2024 hat das streitgegenständliche Mietverhältnis vorliegend beendet, §§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, 542 Abs. 1 BGB. Ob bereits die fristlose Kündigung vom selben Tag geeignet war, das Mietverhältnis zu beenden, wie das Erstgericht in zweifelhafter Weise meint, kann daher dahinstehen. Ein berechtigtes Interesse i.S. der vorgenannten Kündigungsnormen liegt vor, insbesondere ist der Beklagten aufgrund der vorsätzlichen nachhaltigen Zutrittsverweigerung eine schuldhafte nicht unerhebliche Pflichtverletzung anzulasten.

41
Hierzu wiederum im Einzelnen:

42
Die Weigerung des Mieters, eine Besichtigung zu dulden, kann im Einzelfall eine Kündigung durch den Vermieter rechtfertigen. Unter welchen Umständen die Zumutbarkeitsgrenze für den Vermieter überschritten ist, wenn der Mieter die Erfüllung dieser vertraglichen Pflicht beharrlich verweigert, ist eine vom Tatgericht anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls zu treffende Wertung. Bei der Abwägung ist dem Besitzrecht des Mieters an der Wohnung aus Art. 14 GG ein hoher Stellenwert einzuräumen (zutr. AG München, Urt. v. 28.07.2020 – 473 C 6285/20, ZMR 2021, 247).

43
Für ein hinreichendes Gewicht der Pflichtverletzungen der Beklagten spricht hier namentlich, dass die Klägerseite die Beklagte vor Ausspruch der Kündigung über Monate hinweg mehrfach explizit zur Duldung der Besichtigung aufgefordert und diesbezüglich sogar qualifiziert abgemahnt hatte. Auch war der Beklagten offenbar selbst bewusst, dass sie den Zutritt zur Wohnung aufgrund ihrer Schreiben an die Hausverwaltung und die Kläger selbst zu dulden hatte. So monierte die Beklagte namentlich mit Schreiben vom 06.02.2024 mehrere ggf. minderungsrelevante Mängel des Mietobjekts und behauptete umfassenden Renovierungsbedarf.

44

Gleichzeitig gab sie sogar an, dass sich daraus ein „triftiger Grund“ für eine Wohnungsbesichtigung ergeben könne. Dabei verkennt die Kammer nicht, dass die Beklagte insoweit einschränkend davon sprach, dass sich die Kläger „möglicherweise“ auf ein mangelbedingtes Besichtigungsrecht stützen könnten. Insgesamt wertet die Kammer die schriftlichen Ausführungen der Beklagten vom 06.02.2024 aber dahingehend, dass ihr durchaus bewusst war, dass sie den Zutritt zur – mit diversen Mängeln behafteten Wohnung – schuldete. Sie handelte damit sogar vorsätzlich hinsichtlich aller Gesichtspunkte der überaus beharrlichen Vereitelung des Zutrittsrechts.

45
Das Verhalten der Beklagten stellt sich dabei nicht nur als unkooperativrenitent dar, sondern sogar als bewusste Missachtung der nachvollziehbaren, berechtigten Anliegen der Klägerseite. So antwortete die Beklagte auf die zahlreichen Schreiben der Kläger, in der ihr rechtzeitig zumutbare Besichtigungstermine benannt worden waren, teilweise gar nicht und teilweise verwehrte sie den zu vereinbarten Besichtigungsterminen erschienenen Klägern den vollumfänglichen Zutritt zur Wohnung bzw. öffnete gar nicht erst die Wohnungstür. Diese nachhaltige, über einen gravierenden Zeitraum an den Tag gelegte Verweigerungshaltung gab die Beklagte selbst dann nicht auf, als sie qualifiziert abgemahnt worden war.

46
Vor diesem Hintergrund kann in dem kündigungsgegenständlichen Verhalten nicht lediglich ein Ausdruck der Unbeholfenheit der betagten Beklagten gesehen werden, sondern eine spezifische Missachtung des berechtigten klägerseitigen Anliegens, Zutritt zur Wohnung zu erlangen. Dabei hatte die Beklagte durch ihre Mangelanzeigen und die bemerkenswert kritischen Äußerungen über den Zustand ihrer Wohnung auch noch selbst die Grundlage für die berechtigten klägerseitigen Zutrittsforderungen geschaffen bzw. dieses klägerseitige Anliegen gestützt.

47
In diesem Zusammenhang verkennt die Kammer auch mitnichten ihren eigenen Rechtsstandpunkt, wonach eine Pflichtverletzung in Form unterlassener Zutrittsgewährung gering(er) zu gewichten sein kann, wenn Anlass und Grund für die Besichtigung kein hohes Gewicht beizumessen ist (vgl. Endurteil der Kammer vom 07.02.2024 – 14 S 10625/23, ZMR 2024, 572). Anders gewendet: Je geringfügiger der konkrete sachliche Grund für ein Besichtigungsverlangen einzustufen ist, desto strenger wird die vorzunehmende Einzelfallprüfung, ob eine diesbezügliche Kündigung berechtigt ist, i.d.R. auszufallen haben. Ist bspw. der Vermieter aufgrund konkreter, erheblicher Gefährdung der Sachsubstanz des Mietobjekts (z.B. durch einen akuten Wasserschaden) dringend auf einen zeitnahen Besichtigungstermin angewiesen, wiegt eine etwaige mieterseitige pflichtwidrige Zutrittsvereitelung grundsätzlich schwerer als bei einer weniger dringlichen Angelegenheit ohne konkrete Gefährdung der Immobilie (vgl. wiederum Endurteil der Kammer vom 07.02.2024 – 14 S 10625/23, ZMR 2024, 572).

48
Im vorliegenden Fall ist insoweit zwar zu beachten, dass einige der beklagtenseits benannten (potentiellen) Mängel bereits seit Jahren bestehen sollen (z.B. der defekte Wasserhahn) und z.T. nur wenig gravierend anmuten (bspw. der veraltete Kühlschrank), was gegen eine akute, konkrete Gefährdung der Sachsubstanz der streitgegenständlichen Mietwohnung sprechen mochte.

49
Allerdings ist hier auch maßgeblich zu beachten, dass die Ausführungen der Beklagten durchaus geeignet waren, ernsthafte Besorgnis der Kläger bezüglich des Zustands der Wohnung hervorzurufen (namentlich mit Blick auf eine defekte Wasserinstallation), eine Mehrzahl an Mängelbehauptungen der Beklagten im Raum stand und zudem die – in der Sphäre der Beklagten vermutete – Legionellenproblematik zu überprüfen war. Ferner hatte die Beklagte in ihrem vorgerichtlichen Schreiben auch noch eine Minderungsrelevanz der Mängel angedeutet. Auch durften die Kläger berechtigterweise annehmen, dass die Beklagte ihrer mietvertraglichen Nebenpflicht zur Mangelanzeige (vgl. §§ 536c, 241 Abs. 2 BGB) über Jahre hinweg nicht nachgekommen war. Und schließlich dürfte nach allgemeiner Lebenserfahrung im Falle einer beharrlichen Zutrittsverweigerung, für die der Mieter keine plausible Erklärung anzuführen vermag, nicht selten auch eine „Messie-Problematik“ zu befürchten stehen; jedenfalls entspricht dies der gefestigten Erfahrung der auf Wohnraummietrecht spezialisierten Kammer. Anlass und Gründe der in berechtigter Weise begehrten Besichtigung waren daher durchaus als gewichtig einzustufen, was das Maß der beklagtenseitigen Pflichtverletzung weiter erhöht.

50
Zwar geht die Kammer entgegen der Berufung nicht davon aus, dass der Ausspruch einer Kündigung im Falle einer unberechtigten Nichtgewährung des Zutritts zur Wohnung – als ultima ratio – regelmäßig erst dann in Betracht kommen wird, wenn der betreffende Mieter zuvor erfolglos auf Duldung des Zutritts gerichtlich in Anspruch genommen worden ist. Ein solcher Rechtsgrundsatz, wie ihn die Beklagtenpartei offenbar favorisiert, mutet indes zu schematisch an. Er ist damit grundsätzlich abzulehnen. Andererseits ist zu beachten, dass eine Kündigung durchaus unverhältnismäßig sein kann, wenn dem Vermieter im Einzelfall zuzumuten ist, erst das mildere Mittel einer Duldungsklage und etwaiger (erfolgloser) Vollstreckungsversuche hieraus auszuschöpfen.

51
Anders liegen die Dinge jedoch im vorliegenden Fall, zumal die Beklagte vor Ausspruch der Kündigung(en) erfolgreich auf Duldung des Zutritts in Anspruch genommen worden war. Zwar war das im Vorverfahren ergangene Versäumnisurteil vom 14.11.2024 zum Zeitpunkt der Kündigung vom 03.12.2024 noch nicht rechtskräftig. Es war jedoch der Beklagten vor Ausspruch der Kündigung bereits zugestellt worden (ihrer Einlassung nach am 21.11.2024) und überdies vorläufig vollstreckbar. Dem pflichtwidrigen Verhalten der Beklagten zwischen der Zustellung des klagestattgebenden Versäumnisurteils im vorangegangenen Duldungsverfahren kann daher gleichwohl beträchtliches Gewicht beigemessen werden. Dabei kann ergänzend auch darauf abgestellt werden, dass sich die Sach- und Rechtslage in diesem Vorprozess als eindeutig darstellte, weil der Klagepartei offenkundig ein Besichtigungsrecht zustand. Dies war – bereits ausweislich ihrer eigenen Ausführungen in der schriftlichen Mangelanzeige vom 06.02.2024 – auch der Beklagten selbst hinreichend klar.

52
Auch und gerade in diesem Lichte hätte von der Klägerseite vorliegend nicht (noch) mehr Augenmaß im Umgang mit der im fortgeschrittenen Alter befindlichen Mieterin im Rahmen des langjährigen Mietverhältnisses erwartet werden können. Als „überobligatorisch“ stellt sich die vorangegangene Duldungsklage – entgegen der erstgerichtlichen und klägerseitigen Auffassung – hier jedoch in Ansehung der Einzelfallumstände auf Seiten der Beklagten (hohes Alter, langes Mietverhältnis usw.) indes nicht dar.

53
Soweit die Berufung moniert, das Erstgericht habe bei seiner Entscheidung nicht ausreichend berücksichtigt, dass es sich bei der Beklagten um eine hochbetagte, erkrankte Mieterin handele und das Mietverhältnis bereits lange bestehe, ist zunächst festzuhalten, dass zu keinem Zeitpunkt substantiierter Vortrag zu etwaigen, zumal schweren, Erkrankungen der Beklagten erfolgt ist. Das hohe Alter der Beklagten sowie die überaus lange Dauer des Mietverhältnisses hat die Kammer indes durchaus in die Beurteilung des berechtigten Interesses der Klägerseite nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB einfließen lassen. Auch bei altersmäßig fortgeschrittenen Mietern in einem langjährigen Mietverhältnis können nachhaltige vorsätzliche Verletzungen der mietvertraglichen Pflichten aber freilich nicht beliebig hingenommen werden. Die Beklagte hat hier das der Vermieterseite im Einzelfall noch zumutbare Verhalten deutlich überschritten. Dass die finanziell limitierte Beklagte im Falle eines Räumungsurteils in die Obdachlosigkeit entlassen werde, wie die Berufung meint, ist hier ebenfalls nicht ersichtlich, zumal dem die zuständige Behörde entgegenwirken wird.

54
Nach alledem ist jedenfalls eine wirksame ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses mit Schreiben vom 03.12.2024 zu bejahen.

55
3. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nach §§ 574 ff. BGB kommt vorliegend nicht in Betracht. Denn ein Widerspruch wurde beklagtenseits zu keinem Zeitpunkt erhoben.

56
4. Im Übrigen könnte die Klägerseite ihren Räumungs- und Herausgabeanspruch auch auf die mit Schriftsatz vom 05.01.2026 erklärte fristlose Kündigung stützen, § 543 Abs. 1 BGB.

57
Dabei ist neben den bereits ausgeführten Gesichtspunkten namentlich auch zu berücksichtigen, dass die Beklagte – selbst nach Erlass des 2. Versäumnisurteils vom 16.01.2025 im vorangegangenen

Duldungsverfahren – weiterhin über viele Monate hinweg keinen Zutritt zur Wohnung gewährte. Es wäre von der Beklagten dabei zu erwarten und ihr ohne Weiteres auch zumutbar gewesen, proaktiv auf die Klägerseite zuzugehen und ihrer gerichtlich längst (rechtskräftig) ausgesprochenen Verpflichtung nachzukommen, und zwar auch ohne klägerseitigen Vollstreckungsversuch aus dem Duldungsurteil.

58
Selbst das hier angefochtene erstgerichtliche Räumungsurteil vom 03.06.2025 führte bei der Beklagten offenbar nicht zu der Einsicht, dass sie den Zutritt zu gewähren habe, was maßgeblich auch darauf zurückzuführen sein dürfte, dass sie den problematischen, aus Sicht der Kammer durchaus verwahrlost anmutenden Zustand der Wohnung vorsätzlich zu verschleiern versuchte. Eine Besichtigung der Wohnung ließ die Beklagte erst am 28.11.2025 zu.

59
5. Auf die ordentliche Kündigung vom 05.01.2026, die das Mietverhältnis jedenfalls nach Ablauf der insoweit einschlägigen Kündigungsfrist erst recht beenden würde, kommt es daher nicht mehr an. Eine Verurteilung zur künftigen Räumung und Herausgabe nach § 259 ZPO brauchte daher nicht zu erfolgen.

60
Nach alledem erwies sich das angefochtene Ersturteil zumindest im Ergebnis als zutreffend.

61
Die Berufung der Beklagten war daher letztlich zurückzuweisen.

IV.

62
Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

63
Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 711, 713 ZPO; das vorliegende Endurteil kann nicht im Wege der Nichtzulassungsbeschwerde angegriffen werden, §§ 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO n.F., 47 EGZPO.

V.

64
Eine Zulassung der Revision war vorliegend nicht veranlasst.

65
Die Voraussetzungen für eine Zulassung zur Fortbildung des Rechts sind gegeben, wenn der Einzelfall Veranlassung gibt, Leitsätze für die Auslegung von Gesetzesbestimmungen des materiellen oder formellen Rechts aufzustellen oder Gesetzeslücken auszufüllen. Hierzu besteht Anlass, wenn es für die rechtliche Beurteilung typischer oder jedenfalls verallgemeinerungsfähiger Lebenssachverhalte an einer richtungsweisenden Orientierungshilfe („Leitentscheidung“) ganz oder teilweise fehlt (BeckOK ZPO/Kessal-Wulf, ZPO § 543 Rn. 23 m.w.N.).

66
Dies ist hier aus Sicht der Kammer nicht der Fall. Denn es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung. Die Frage, wann eine Verletzung von Duldungspflichten die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar macht und ihn deshalb zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, ist vom Tatrichter aufgrund einer umfassenden Abwägung der Umstände des Einzelfalls zu entscheiden. Sie ist deshalb nicht grundsätzlicher Natur und rechtfertigt die Zulassung der Revision nicht (BGH, Beschluss vom 05.10.2010 – VIII ZR 221/09, ZMR 2011, 366).

67
Darüber hinaus hat die Sache nach Rechtsmeinung der Kammer auch keine grundsätzliche Bedeutung. Denn sie wirft keine entscheidungserheblichen, klärungsbedürftigen und klärungsfähigen Rechtsfragen auf, die sich über den Einzelfall hinaus in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen können und deshalb für die Allgemeinheit von besonderer Bedeutung sind (vgl. BeckOK ZPO/Kessal-Wulf, a.a.O. Rn. 19).

VI.

68
Der Beklagten war nach § 721 Abs. 1 ZPO eine namhafte Räumungsfrist zu gewähren. Dabei verkennt die Kammer nicht, dass das Mietverhältnis nunmehr bereits seit längerer Zeit beendet ist und der wirksamen Kündigung durchaus gravierende Pflichtverletzungen über einen längeren Zeitraum zugrunde liegen. Auch stellt sich der Zustand der Wohnung, wie er aus den in der mündlichen Verhandlung vor der Kammer in Augenschein genommenen Video hervorging, als durchaus bedenklich – und nicht lediglich „unorthodox“ – dar. Eine konkrete Vertiefung der Schädigung der Sachsubstanz der Wohnung ist indes aktuell nicht zu besorgen.

69
Auch mussten freilich das hohe Alter der Beklagten, die lange Dauer des Mietverhältnisses und der überaus angespannte Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt München und ihrer Umgebung zugunsten der Beklagten Berücksichtigung finden.

70
Soweit die Berufung unsubstantiiert unterstellt, die Beklagte werde in der Obdachlosigkeit enden, ist jedoch darauf hinzuweisen, dass dem die zuständige Behörde entgegenwirken wird.

71
Zwar sind keine konkreten gesundheitlichen Beschwerden der Beklagten substantiiert vorgetragen und unter Beweis gestellt. In Ansehung des Alters der Beklagten geht die Kammer jedoch realitätsnah von Beschwerden aus, die sich auch bei der Suche nach Ersatzwohnraum auswirken können.

72
Soweit nach den Angaben des Beklagtenvertreters in der mündlichen Verhandlung vor der Kammer beabsichtigt sei, der Beklagten wegen ihrer (zumindest aktuellen) Überforderung im Rahmen der Wohnsituation einen Heimplatz zu organisieren, geht die Kammer wegen der auch insoweit angespannten Lage von einem erhöhten Zeitbedarf aus.

VII.

73
Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf §§ 47 Abs. 1 S. 1, 41 Abs. 2, Abs. 1 S. 1 GKG. Maßgeblich ist der Jahresbetrag der Nettomiete der verfahrensgegenständlichen Wohnung.