AG Altötting, Endurteil v. 12.05.2026 – 2 C 141/26

Titel:

Außerordentliche fristlose Kündigung wegen nachhaltiger Störung des Hausfriedens durch den Mieter

Normenketten:

BGB § 546 Abs. 1, § 543
ZPO § 721 Abs. 1

Leitsätze:

1. Eine nachhaltige Störung des Hausfriedens durch wiederholte Lärmbelästigungen, nächtliches Klingeln an Wohnungstüren und weitere Belästigungen nach erfolgter Abmahnung rechtfertigt die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gem. § 543 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB auch dann, wenn das Verhalten im Zusammenhang mit einer psychischen Erkrankung steht. (Rn. 19 – 33) (redaktioneller Leitsatz)
2. Bei massiven Störungen des Hausfriedens, kommt die Gewährung einer Räumungsfrist nicht in Betracht. (Rn. 38) (redaktioneller Leitsatz)
1. Eine nachhaltige Störung des Hausfriedens durch wiederholte Lärmbelästigungen, nächtliches Klingeln an Wohnungstüren und weitere Belästigungen nach erfolgter Abmahnung rechtfertigt die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gem. § 543 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 BGB. (redaktioneller Leitsatz)
2. Auch bei bestehender psychischer Erkrankung des Mieters kann dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar sein, wenn das Verhalten des Mieters das berechtigte Interesse der übrigen Mieter an einem störungsfreien Zusammenleben erheblich beeinträchtigt. (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Gewährung einer Räumungsfrist nach § 721 Abs. 1 ZPO kann bei fortdauernden und erheblichen Störungen des Hausfriedens durch den Mieter versagt werden. (Leitsätze der Redaktion) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Außerordentliche Kündigung, Hausfriedensstörung, Lärmbelästigung, Abmahnung, Zeugenbeweis, Räumungsklage, Versagung der Räumungsfrist, außerordentliche Kündigung, Räumungsfrist

Tenor

1. Der Beklagte wird verurteilt, die im Anwesen H.-H.-S. 82, 91560 H. gelegene Wohnung Nr. 9 im Obergeschoss rechts, bestehend aus 1 Zimmer, Küche, Diele Bad/WC, Kellerraum, Balkon, ca. 41 m², zu räumen und an die Klägerin nebst sämtlichem dazugehörigem Schlüssel herauszugeben.

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

3. Das Urteil ist für die Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 8.000 € vorläufig vollstreckbar.

4. Der Streitwert wird auf 4.813,20 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Klägerin fordert vom Beklagten Räumung und Herausgabe der von ihm gemieteten Wohnung im Anwesen H.-H.-S. 82, 91560 H. aufgrund außerordentlicher Kündigung.

2
Der Beklagte hat mit Mietvertrag vom 30.01.2013 die Wohnung Nr. 9, Obergeschoss rechts, im Anwesen H.-H.-S. 82, 91560 H., bestehend aus 1 Zimmer, Küche, Diele Bad/WC, Kellerraum, Balkon, ca. 41 m², zu einer monatlichen Kaltmiete in Höhe von 200,90 Euro zzgl. eines monatlichen Betriebskostenvorschusses in Höhe von 107,80 Euro, mithin zu einer Gesamtmiete in Höhe von 308,70 Euro, von dem ursprünglichen Eigentümer, dem S. K. H. O. F. P. P. R. E. W. …, angemietet.

3

Auf den Mietvertrag vom 30.01.2013 – Anlage K1 – wird verwiesen.

4
Die streitgegenständliche Mietwohnung wurde mit dem ganzen Objekt zwischenzeitlich von der ursprünglichen Eigentümerin an die Klägerin veräußert, welche seitdem Eigentümerin der Wohnung ist. Die Klägerin ist somit als Vermieterin in den Mietvertrag eingetreten. Die monatliche Gesamtmiete wurde einvernehmlich auf 401,10 Euro erhöht, die aktuell vom Beklagten auch bezahlt wird.

5
Aus den beigezogenen Betreuungsakten 401 XVII 388/12 des Amtsgerichts Altötting wurde festgestellt, dass eine Betreuung für den Beklagten angeordnet ist für die Aufgabenbereiche Gesundheitsfürsorge, Aufenthaltsbestimmung, Wohnungsangelegenheiten und die Vertretung gegenüber Behörden, Versicherungen, Renten- und Sozialleistungsträgern. Die Betreuung läuft bis 05.07.2028 und ist dann zu überprüfen. Berufsbetreuer ist G. D.. Nach dem psychiatrischen Gutachten vom 10.03.2025 des H. f. P. u. P. Dr. I. E. J. besteht beim Beklagten die Diagnose einer paranoiden Schizophrenie. Diese Diagnose wurde auch in früheren Gutachten bereits wiederholt gestellt.

6
Am 29.07.2025 wurde dem Beklagten seitens der Klägerin eine „Abmahnung wegen wiederholter erheblicher Störung des Hausfriedens“ erteilt, und zwar mit folgendem Inhalt (Anlage K2):

Sehr geehrter Herr S.,

wir sehen uns hiermit gezwungen, Sie förmlich abzumahnen, da es in Ihrer Wohnung (WE 9) in den vergangenen Tagen zu mehreren massiven und wiederholten Störungen des Hausfriedens gekommen ist. Nach mehrfachen Beschwerden durch andere Hausbewohner dokumentieren wir folgende Vorfälle:

- 14.07.2025: Massive Lärmbelästigung durch Schreien zur Nachtzeit im Treppenhaus.

- 17.07.2025 gegen 5:30 Uhr: Telefonat in unangemessen hoher Lautstärke, das andere Hausbewohner aus dem Schlaf gerissen hat.

- Wiederholt (konkret mehrfach benannt): Klingeln an Wohnungstüren bei Tag und nach 22:00 Uhr, insbesondere bei weiblichen Mietparteien, trotz mehrfacher Aufforderung, dies zu unterlassen.

Diese Vorfälle stellen eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnruhe und des Hausfriedens dar und sind mit dem bestehenden Mietverhältnis nicht vereinbar. Ihr Verhalten verletzt Ihre mietvertragliche Pflicht zur Rücksichtnahme gegenüber anderen Mietparteien (§ 241 Abs. 2 BGB, § 535 BGB). Wir fordern Sie hiermit letztmalig auf, derartige Störungen mit sofortiger Wirkung vollständig zu unterlassen.

Sollten erneut vergleichbare Vorfälle auftreten, behalten wir uns ausdrücklich vor, das Mietverhältnis fristlos aus wichtigem Grund (§ 543 BGB) zu kündigen und weitere rechtliche Schritte einzuleiten. Bitte betrachten Sie dieses Schreiben als formelle Abmahnung im Sinne der geltenden mietrechtlichen Vorschriften.

Mit freundlichen Grüßen

Y. L. GmbH H. G.

7
Mit Schreiben vom 13.11.2025 erklärte die Klägerin gegenüber den Beklagten die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses (Anlage K3), die wie folgt begründet wurde:

Sehr geehrter Herr S.,

wir sehen uns gezwungen, das bestehende Mietverhältnis über die Wohnung H.-H.-S. 82, 91560 H. (Wohnung Nr. 9) gemäß § 543 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BGB mit sofortiger Wirkung fristlos zu kündigen.

Bereits mit Schreiben vom 29.07.2025 wurden Sie wegen wiederholter erheblicher Störungen des Hausfriedens förmlich abgemahnt. Trotz dieser Abmahnung kam es erneut zu gleichartigen Vorfällen, die uns von einer Mitmieterin sowie einer Zeugin glaubhaft bestätigt wurden:

- 11.11.2025 gegen 21:15 Uhr: wiederholtes, unaufgefordertes Klingeln an der Wohnungstür der Nachbarin Frau H. (Wohnung Nr. 8).

- 12.11.2025 gegen 07:45 Uhr: erneutes Aufsuchen derselben Nachbarin trotz ausdrücklicher Aufforderung, dies zu unterlassen.

Diese Vorfälle stellen eine erneute, erhebliche und nachhaltige Störung des Hausfriedens dar. Frau H. und eine weitere Zeugin (Frau A., Wohnung Nr. 6) haben die Vorfälle bestätigt.

Ihr Verhalten verletzt Ihre Pflicht zur Rücksichtnahme auf Mitbewohner (§ 241 Abs. 2 BGB) in erheblichem Maße. Nach der einschlägigen Rechtsprechung ist dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses in einem solchen Fall nicht mehr zumutbar.

Wir fordern Sie daher auf, die Wohnung bis spätestens 01.12.2025 vollständig zu räumen und die Schlüssel an uns oder eine von uns beauftragte Person zu übergeben. Sollte der Auszug bis zu diesem Datum nicht erfolgen, sehen wir uns gezwungen, eine Räumungsklage nach § 546 BGB einzureichen. Die hierbei entstehenden Kosten gehen zu Ihren Lasten. Bitte beachten Sie, dass diese Kündigung sofort wirksam ist und eine weitere Nutzung der Wohnung über den genannten Zeitraum hinaus unzulässig ist.

Mit freundlichen Grüßen

H. G.

…

8

Das Mietverhältnis wurde sodann mit Schreiben der Klägerin vom 16.12.2025 nochmals außerordentlich fristlos, hilfsweise ordentlich zum nächstmöglichen Zeitpunkt, gekündigt. In dem Kündigungsschreiben wurde der Beklagte aufgefordert, das Mietobjekt binnen einer Woche ab Zugang des Kündigungsschreibens zu räumen und an die Klägerin herauszugeben (Anlage K4.). Begründet wurde diese Kündigung wie folgt:

„Trotz der Ihnen bereits am 29.07.2025 ausgesprochenen Abmahnung und trotz der erneuten Hinweise in unserem Schreiben vom 13.11.2025 kommt es weiterhin zu schweren und andauernden Störungen des Hausfriedens. Die Lage im Haus hat sich seitdem erheblich verschärft. Mehrere Mieter haben schriftlich und persönlich bestätigt, dass sie sich im Gebäude nicht mehr sicher fühlen. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses ist uns nicht mehr zumutbar. Nachfolgend dokumentieren wir die uns gemeldeten und bestätigten Vorfälle:

Dokumentierte Vorfälle 14.11.2025 -14:48 Uhr

- Beschwerde von Frau H. (Whg. 8): Massive Lärmstörung, lautes Schreien in Ihrer Wohnung.“

20.11.2025 – Sie haben den Schuh des Nachbarn Herrn H. aus dem Gebäude geworfen. 21.11.2025 – zwischen 18:00 und 21:00 Uhr

- Wiederholtes Herauswerfen des Schuhs von Herrn H..

- Auseinandersetzung mit Frau A. (Whg. 6), Frau H. (Whg. 8) und Frau M. (Whg. 15).

- Mehrfache Beleidigungen und Drohungen gegenüber Frau M. (Whg. 15).

- Kurz darauf waren die Hauptsicherungen der Stromzähler der Wohnungen 6 und 15 ausgeschaltet.

Nacht vom 23.11. auf 24.11.2025 – Beschwerde von Herrn H.: Sie haben erneut Hausschuhe aus dem Fenster geworfen.

27.11.2025 – 08:40 bis 13:40 Uhr

- Beschwerde von Frau H. (Whg. 8): Wiederholtes lautes Schreien aus Ihrer Wohnung.

- Der Mieterin wurde zuvor mehrfach der Strom abgeschaltet.

- Sie hat ausdrücklich geäußert, dass sie Angst hat, das Haus länger zu verlassen, da sie befürchtet, dass Sie erneut ihren Stromzähler ausschalten und ihre Lebensmittel verderben.

Da Sie trotz Aufforderung, bereits erfolgter Abmahnung und bereits erfolgter außerordentlichen Kündigung Ihr Verhalten nicht geändert haben, sehen wir uns gezwungen, das Mietverhältnis nochmals fristlos zu kündigen…(Anlage K4).

9
Der Beklagte wohnt nach wie vor in der streitgegenständlichen Wohnung und ist dem Räumungsbegehren der Klägerin nicht nachgekommen.

10
Die Klägerin trägt vor, unter Bezugnahme auf das Abmahnschreiben und die beiden außerordentlichen Kündigungen (Anlage K2/K4) vor, der Beklagte störe den Hausfrieden nachhaltig und erheblich, indem er für massive Lärmbelästigungen, Sachbeschädigungen und Auseinandersetzungen mit anderen Mietern sorge. Es komme zwischenzeitlich regelmäßig zu erheblichen Belästigungen, Bedrohungen und Beleidigungen mit anderen Mietern. Die Mieter würden sich durch das Verhalten des Beklagten unsicher und bedroht fühlen. Bei den Vorfällen, welche zur Grundlage der Abmahnungen sowie der Kündigung gemacht worden seien, handele es sich ausnahmslos um vom Beklagten verursachtes Verhalten, welches den Hausfrieden nachhaltig gestört habe. Der Beklagte durch sein Verhalten seine Pflichten zur Rücksichtnahme in grober Weise verletzt. Der Beklagte habe nachhaltig den Hausfrieden gestört und für Angst bei anderen Mietern gesorgt.

11
Die Klägerin hat folgenden Antrag gestellt:

Der Beklagte wird verurteilt, die im Anwesen H.-H.-S. 82, 91560 H. gelegene Wohnung Nr. 9 im Obergeschoss rechts, bestehend aus 1 Zimmer, Küche, Diele Bad/WC, Kellerraum, Balkon, ca. 41 m², zu räumen und an die Klägerin nebst sämtlicher dazugehöriger Schlüssel herauszugeben.

12
Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt.

13
Der Beklagte lässt ausführen, der Vortrag der Klägerseite und die Darstellungen der nachhaltigen Störung des Hausfriedens seien insoweit unsubstantiiert, da konkrete Zeitpunkte, konkrete Situationen und konkrete Intensitäten der angeblichen Lärmentwicklung nicht nachvollziehbar dargelegt worden seien. Soweit es zu Geräuschentwicklungen gekommen sein sollte, handele es sich ausschließlich um sozial adäquate, unvermeidbare Alltagsgeräusche. Ein kündigungsrelevantes Verhalten liege unter keinen Umständen vor. Die Klägerseite behaupte ferner Sachbeschädigungen sowie Auseinandersetzungen mit anderen Mietern. Auch diese Behauptungen seien vollumfänglich zu bestreiten. Es fehle insoweit an jeglichem substantiiertem Vortrag. Weder seien auch hier konkrete Vorfälle noch Zeitpunkte benannt worden. Der Vortrag sei daher unbeachtlich.

14
Der Beklagte bestreitet die behaupteten erheblichen Störungen des Hausfriedens, die Ruhestörungen sowie eine Sachbeschädigung. Er bestreitet weiter vorsätzlich schuldhaft gegen Ruhezeiten oder die Hausordnung verstoßen zu haben. Tatsächlich handele es sich bei dem Gebäude um ein Objekt mit erheblicher baulicher Mangelhaftigkeit. Die Bausubstanz sei derart unzureichend, dass auch geringfügige Alltagsgeräusche aus einer Wohnung in erheblichem Maße in andere Wohnungen übertragen werden. Dies treffe auch zu für haushaltsübliche Tätigkeiten, Bewegungsgeräusche und Gespräche. Die Wahrnehmung von Geräuschen durch andere Mieter sei daher nicht auf ein pflichtwidriges Verhalten des Beklagten zurückzuführen, sondern ausschließlich auf die außergewöhnliche Hellhörigkeit des Gebäudes.

15
Der Beklagte hat zudem bestritten, dass er Schuhe eines Nachbarn aus dem Gebäude geworfen habe. Auseinandersetzungen mit den Zeuginnen A., H. und M. habe es nicht gegeben. Er bestreitet auch, dass er etwaige Hauptsicherungen der Stromzähler in den Wohnungen der Nachbarn abgeschaltet habe. Dies sei zu keinem Zeitpunkt durch den Beklagten geschehen.

16
Hinsichtlich des Weiteren Parteivortrages wird verwiesen auf die gewechselten Schriftsätze nebst den überreichten Anlagen.

17
Das Gericht hat mündlich verhandelt am 12.05.2026. Der Beklagte, dessen persönliches Erscheinen angeordnet war, ist zum Termin nicht erschienen. Er hat ein ärztliches Attest vorgelegt mit der Diagnose

Gastroenteritis mit Erbrechen. Das Gericht hat im Termin den Kläger – Geschäftsführer D. R. – persönlich angehört. Des Weiteren wurden der … Mitarbeiter der Klägerin H. G. sowie die beiden Mieterinnen von Wohnungen in dem Anwesen, die … Altenpflegerin A. A., und die aktuell arbeitslose … A. H. jeweils uneidlich als Zeugen einvernommen. Auf das Sitzungsprotokoll (Blatt 31/39) wird verwiesen.

Entscheidungsgründe

18
Die zulässige Räumungsklage ist nach dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung und der Beweisaufnahme begründet. Die Klägerin kann aufgrund der wirksamen außerordentlichen Kündigung vom 13.11.2025 (Anlage K3) die Rückgabe der Mietwohnung in geräumtem Zustand verlangen, § 546 Abs. 1 BGB

I. Wirksamkeit der außerordentlichen Kündigung vom 13.11.2025

19
Die Voraussetzungen einer wirksamen außerordentlichen Kündigung lagen zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung vor, da der Beklagte den Hausfrieden trotz wirksamer Abmahnung weiter nachhaltig gestört hat, sodass unter Abwägung der beiderseitigen Interessen der Vermieterin die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden konnte; §§ 543 Absatz 1 und Abs. 2 Nummer 2, 569 Absatz 1 und Abs. 2 BGB. Das Gericht stützt sich bei seiner rechtlichen Würdigung auf die glaubwürdigen Aussagen des Zeugen G. sowie der Wohnungsnachbarinnen A N. und H..

1. Vorausgegangene Abmahnung vom 29.07.2025

20
Der Mitarbeiter der Klägerin, der … H. G., der für die Klägerin seit 2024 tätig ist, gab als Zeuge an, er sei für die Klägerin für die Vermietung zuständig und sei auch vor Ort gewesen, wenn die Mieter Probleme gehabt hätten beispielsweise mit Mängeln. Den Beklagten habe er persönlich kennengelernt ab 2025. Hintergrund der Abmahnung vom 29.07.2025 sei gewesen, das ab dem 14.07.2025 mehrfach Lärmbelästigungen durch verschiedene Mietparteien im Hause durch den Beklagten gemeldet worden seien. Es seien insbesondere Lärmbelästigungen zur Nachtzeit gemeldet und Belästigungen nach 22 Uhr gemeldet worden. Die Lärmbelästigung in der Nacht vom 14.07.2025 habe Frau H. gemeldet. Auch das nächtliche Telefonat gegen 5.30 Uhr am 17.07.2025 habe Frau H. gemeldet. Er meine, dass das auch Frau A. gemeldet habe. Das wiederholte Klingeln an Wohnungstüren bei Tag und auch nach 22 Uhr hätten Frau H., Frau A. und auch Frau D., die damals noch im Haus gewohnt habe, gemeldet. Der Zeuge erklärte weiter, er habe sich da immer wieder an seinen Geschäftsführer gewandt wegen der Problematik der Störung des Hausfriedens durch den Beklagten. Es sei auch Kontakt zu dem Betreuer gesucht worden.

21
Die Zeugin A. gab an, ihre Wohnung liege im 1. Stock wir gegenüber von der Wohnung des Beklagten. Es sei richtig, dass sie sich öfters an Herrn G. gewandt habe wegen Belästigungen durch den Beklagten. Sie sei Ende Juni 2025 eingezogen. Ihr erster Kontakt mit dem Beklagten sei gewesen, als er sie da Früh um 8 oder halb 9 rausgeklopft habe und gefragt habe, ob er mit ihrem Telefon telefonieren könne. Über den Tag verteilt habe er dann mindestens noch viermal geklopft. Sie habe da nicht mehr aufgemacht, weil sie die Person ja auch gar nicht gekannt habe, da sie erst eingezogen gewesen sei.

22
Die Zeugin H., seit ihrem Einzug im November 2024 unmittelbare Wohnungsnachbarin des Beklagten, gab an, direkt bei ihrem Einzug sei das eigentlich alles ganz normal gewesen. Er habe ihr einen schönen Einzug und ein schönes Wohnen gewünscht. Dann sei das aber losgegangen mit dem Klopfen und dem Ansprechen und sie habe ihm gesagt, dass sie keinen Kontakt mit ihm wünsche. Sie habe auch einmal eine Auseinandersetzung mit den Mietern H./M., die im 2. Stock gewohnt hätten, mitbekommen, wo im Gang lautstark rumgeschrien worden sei. Das sei aber auf Russisch gewesen. Die Zeugin gab weiter an, zu genauen Daten, wann es Lärmbelästigungen gegeben habe, tue ich mich schwer. Sie könne deshalb nicht sagen, ob es speziell am 14.07.2025 und am 07.07.2025 in der Nachtzeit Lärmbelästigungen oder lautstarke Telefonate gegeben habe. Es sei schon vorgekommen, dass sie durch seine Lautstärke in seiner

Wohnung nachts aufgewacht sei. Erst am Vortag sei es beispielsweise 1.15 Uhr gewesen, als er in seiner Wohnung geschrien habe und sie aufgewacht sei.

23
Auch wenn einzelne Daten für die Nachbarinnen naturgemäß schwer erinnerlich waren, steht auch aufgrund der glaubwürdigen klapprigen Angaben des Zeugen G. zur Überzeugung des Gerichts fest, dass es vor der Abmahnung des Beklagten durch das Schreiben vom 29.07.2025 wiederholt berechtigte Beschwerden von Nachbarinnen über Lärmbelästigungen und wiederholtes Klingeln an ihren Wohnungstüren, trotz Aufforderung dies unterlassen, gegeben hatte. Der Zeuge G. hat glaubwürdig angegeben, dass es eben ab dem 14.07.2025 mehrfach diese Meldungen von verschiedenen Mietparteien über Lärmbelästigungen durch den Beklagten gegeben hat. Vor diesem Hintergrund war die ausgesprochene Abmahnung auch gerechtfertigt.

2. Außerordentliche Kündigung vom 13.11.2025

24
In der außerordentlichen Kündigung hatte sich die Klägerin konkret bezogen auf Belästigungen der Wohnungsnachbarin H. durch den Beklagten am 11.11.2025 und 12.11.2025. Der Zeuge G. gab an, die Kündigung vom 13.11.2025 habe auf Meldungen der Mieter beruht. Dokumentiert habe er dann die Meldungen von Frau H. zum 11.11.2025 und 12.11.2025. Er habe da Frau H. und Frau A. auch zitiert. Es habe auch zwischen Juli 2025 und November 2025 Beschwerden wegen Lärmbelästigung gegeben.

25
Auch die Zeugin H. konnte die Vorfälle vom 11.11.2025 und 12.11.2025 datumsmäßig benennen. Er habe da immer wieder geklingelt und hat sie so komische Sachen gefragt, ob sie wisse, wer bei ihm geklopft habe. Sie habe da geöffnet, weil sie keinen Spion habe und nicht gesehen habe, wer vor der Tür steht. Mit Lärmbelästigungen sei es losgegangen ab dem Zeitpunkt, zu dem sie eingezogen sei. Er wohne direkt neben ihr. Er spreche da immer sehr laut, entweder mit sich selbst oder er telefoniere. Das würde sie schon aus Schreien einstufen. Wenn er in seiner Wohnung herumschreie und mit den Türen knalle, dann sitze sie wie ein Mäuschen in ihrer Wohnung, damit er nicht mitbekomme, dass ich da sei. Sie habe sich sicher zehn bis zwölfmal beschwert bei Herrn G.. Sie habe auch selber versucht, mit dem Beklagten zu reden wegen der Lautstärke. Da habe er nur gemeint, sie solle sich halt Ohrstöpsel besorgen. Wenn sie ihn mal zur Rede gestellt habe, sei es vorgekommen, dass sie am nächsten Tag einen Zahnstocher im Türschloss gehabt habe. Einmal sei Herr G. ins Haus gekommen. In dem Zusammenhang habe der Beklagte in ihrer Gegenwart auch geäußert, sie, die Zeugin, würde die ganze Nacht rumbumsen und hätte ihn auch schon angemacht. Das Ganze habe dann beinahe noch in eine Schlägerei zwischen den Herren geendet. Allgemein könne sie sagen, dass sie kaum noch schlafe, weil er immer laut sei und am Türenknallen sei. Alle anderen Nachbarn würden sich an die Ruhezeiten halten und würden sich auch entschuldigen, wenn es einmal lauter gewesen sei. Dem Beklagten sei das aber alles egal. Man höre im Haus grundsätzlich schon mal Schritte in den oberen Wohnungen oder auch die Klospülung. Das sei aber nichts, was sie groß störe. Sie habe Angst vor dem Beklagten, Sie habe auch schon überlegt selbst auszuziehen, aber das sei für sie gerade ein zu großer Stress.

26
Auch der Zeuge G. hat ein Gespräch mit dem Beklagten nach der Abmahnung vom 29.07.2025 geschildert, in dessen Verlauf ihn der Beklagte gefragt habe, ob sie rausgehen und sich schlägern sollen. Er habe ihn da persönlich erlebt, wie der Beklagte im Gang im Zuge eines Streits lautstark herumgeschrien habe. Ansonsten würden die festgehaltenen Punkte auf Angaben der Mieter beruhen.

27
Das Gericht kommt zu dem Ergebnis, dass spätestens aufgrund der weiteren Belästigungen der Zeugin H. im Zeitraum 11.-12. Juli 2025 der Hausfrieden durch das Verhalten des Beklagten so nachhaltig gestört war, dass auch unter Berücksichtigung der Interessen des Beklagten und unter Berücksichtigung seiner Erkrankung der Klägerin eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden konnte. Das Interesse der übrigen Mieter an einem gedeihlichen Zusammenleben in dem Mietobjekt verlangte von der Klägerin zum Kündigungszeitpunkt zwingend eine sofortige Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Beklagten.

II. Hilfsweise: Wirksamkeit der außerordentlichen Kündigung vom 16.12.2025

28
Selbst wenn man zu dem Ergebnis käme, dass die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung des Beklagten zum Kündigungszeitpunkt 13.11.2025 noch nicht vorlagen, würde dies an der Begründetheit der Klage nichts ändern, da dann jedenfalls die fristlose Kündigung vom 16.12.2025 das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung beendet hätte.

29
Wie die Beweisaufnahme ergeben hat, hat der Beklagte nämlich seine fortlaufenden Ruhestörungen und Belästigungen auch nach Erhalt der fristlosen Kündigung vom 13.11.2025 fortgesetzt. Zitiert sind in dieser weiteren Kündigungserklärung vom 16.12.2025 einzelne Vorfälle vom 14.11.2025, vom 20.11.2025, vom 21.12.2025, vom 23.11/24.11.2025 und vom 27.11.2025.

30
Der Zeuge G. hat angegeben, der Mieter H. habe sich beschwert, dass der Beklagte wiederholt Hausschuhe von ihm aus dem Fenster geworfen habe. Herr H. habe die Hausschuhe vor der Türe stehen gehabt am Eingang. Er, der Zeuge, gehe davon aus, dass der Mieter H. den Beklagten da persönlich gesehen habe. Der Zeuge G. gab weiter an, von Frau A eine lange Nachricht vom 21.11.2025 erhalten zu haben. Frau A. habe ihm in der Nachricht ein Streitgespräch mit dem Beklagten geschildert, an dem auch Frau M., eine weitere Mieterin, die mittlerweile ausgezogen ist, beteiligt gewesen sei. Sie habe geschrieben, dass der Beklagte dann auch den Strom abgestellt habe im Haus, sodass sie zu zweit im Finstern nach unten hätten gehen müssen. Da sei die Hauptsicherung ausgeschaltet gewesen. Der Sicherungskasten befinde sich im Keller und sei zu der Zeit allgemein zugänglich für die Mieter gewesen. Die Zeugin A. hat bestätigt, diese Nachricht vom 21.11.2025 an Herrn G. geschrieben zu haben. Sie habe auch an den V. geschrieben, der ebenfalls bei der Klägerin beschäftigt sei. Eine Freundin, Frau M., sei an diesem Abend bei ihr zu Besuch gewesen, da habe der Beklagte dann den Strom in ihrer Wohnung abgestellt. Sie gehe davon aus, dass der Beklagte das gemacht habe, weil sie auch von Frau H. schon gewusst habe, dass er den Strom schon einmal abgestellt hatte. Sie hätten da um 9 Uhr abends oder halb 10 Uhr in ihrer Wohnung gekocht. Dann sei der Strom plötzlich weg gewesen. Sie seien dann nach unten gegangen, um den Strom wieder anzustellen, da sei ihnen der Beklagte entgegengekommen. Es habe dann auch noch eine verbale Auseinandersetzung mit dem Beklagten gegeben, da seien auch Beleidigungen gefallen. Frau M., die darüber gewohnt habe, spreche auch Russisch. Er habe sie in dem Zuge auf Russisch beleidigt. Sie habe ihr das dann gesagt, dass sie auf Russisch beleidigt worden sei. Sinngemäß habe er gesagt: „Setz dich auf meinen Schwanz“. Die Zeugin A. bestätigte auch, sich öfters wegen dem Beklagten beschwert haben. Beispielsweise weil er eine Freundin von ihr, die zu Besuch gewesen sei, angesprochen habe, dass sie ihm seine Schlüssel geklaut habe.

31
Die Zeugin H. hat auch noch einen Vorfall von Weihnachten 2025 geschildert, welcher die Aussage der Frau A. zum Abschalten des Stroms in Nachbarwohnungen durch den Beklagten als zutreffend erscheinen lässt. Weihnachten 2025 sei sie für mehrere Tage weg gewesen. Als sie zurückgekommen sei, sei in ihrer Wohnung kein Strom gewesen und ihre Lebensmittel im Kühlschrank seien verdorben gewesen. Sie habe im Keller die Hauptsicherung wieder eingeschaltet und dann es auch wieder gegangen. Ein paar Tage später sei nächtlich das Gleiche mit dem Strom nochmal gewesen. Beim ersten Mal sei es so gewesen, dass sie dann in den Keller gegangen sei und die Sicherung wieder angemacht habe. Dann sei ich gerade oben in der Wohnung gewesen und habe sich ins Bett legen wollen, als der Strom wieder weg gewesen sei. Als sie wieder nach unten gegangen sei, habe sie gesehen, dass die Tür des Beklagten sperrangelweit offengestanden habe. Sie habe die Sicherung wieder hineingedrückt im Keller und dann sei er hinter ihr gewesen und habe gemeint, in seiner Wohnung sei kein Strom gewesen. Sie hIch habe ihm gesagt, dass sie ihm das nicht glaube. Sie habe das am nächsten Tag auch Herrn G. gemeldet, weil sie der Meinung gewesen sei, dass das kein Zufall war.

32
Dieser Vorfall belegt aus Sicht des Gerichts, dass hinter den Stromabschaltungen im damals für die Mieter allgemein zugänglichen Sicherungskasten im Keller der Beklagte steckte.

33
Aufgrund der fortlaufenden Störungen des Hausfriedens durch den Beklagten hat allerspätestens die Kündigung vom 16.12.2025 das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung beendet.

34
Alle drei im Termin vom 12.05.2026 vernommenen Zeugen machten auf das Gericht einen sehr glaubwürdigen Eintritt. Sie legten auch keine besonderen Belastungseifer an den Tag. Auch wenn das Verhalten des Beklagten in Zusammenhang mit seiner psychischen Erkrankung zu sehen ist, deretwegen er unter Betreuung steht, ist der Klägerin die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist bzw. bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zumutbar, da sie ohne die fristlose Kündigung dem berechtigten Interesse der übrigen Mieter in einem gedeihlichen Zusammenleben nicht Genüge getan hätte. Wenn der Beklagte weiter im Haus wohnt, ist weiterer Ärger vorprogrammiert und die Klägerin muss dann auch mit Kündigungen weitere Mieter rechnen.

35
Das Gericht teilt die Auffassung der Beklagtenvertreterin nicht, wonach die erhobenen Vorwürfe vage, pauschal und wertend blieben. Sowohl die Abmahnung als auch die Kündigungserklärungen enthalten sehr wohl konkrete Angaben zu Daten, Uhrzeiten und den konkreten Umständen der einzelnen Vorfälle. Die Abmahnung hätte den Beklagten sehr wohl in die Lage versetzt, sein Verhalten anzupassen. Es ist wohl seiner psychischen Erkrankung geschuldet, dass er dazu nicht in der Lage war. Es ist auch keineswegs so, dass die besonders von der Zeugin H. als unmittelbarer Wohnungsnachbarin empfundenen Lärmbelästigung durch den Beklagten der besonderen Hellhörigkeit des Hauses geschuldet gewesen wären. Die Zeugin H. hat glaubwürdig bekundet, dass es mit den übrigen Mietern keine Probleme gegeben habe.

36
Entgegen der Auffassung der Beklagtenvertreterin kann ein Zusammenhang zwischen der verhaltensbedingten Kündigung des Beklagten und von der Klägerin beabsichtigter Modernisierung nicht hergestellt werden. Die Belästigungen der Zeuginnen, die zu ihren Beschwerden über den Beklagten geführt haben, haben nämlich mit einer beabsichtigten Modernisierung nicht das geringste zu tun.

37
Das Räumungsbegehren der Klägerin ist deshalb vollumfänglich begründet.

III.

Versagung einer Räumungsfrist

38
Die nachhaltigen und fortwährenden Beeinträchtigungen des Hausfriedens durch den Beklagten stehen aus Sicht des Gerichts der Gewährung einer Räumungsfrist nach § 721 Abs. 1 ZPO entgegen, auch wenn das Gericht durchaus die Problematik sieht, dass sich der Betreuer vor dem Hintergrund der allgemeinen Wohnmarktsituation und insbesondere vor dem Hintergrund der Persönlichkeit des Beklagten schwertut, Ersatzwohnraum für diesen zu finden. Letztlich kann dies aber aus Sicht des Gerichts nicht weiterhin zulasten des Hausfriedens und der übrigen Mieter gehen.

IV.

Nebenentscheidungen

39
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 ZPO.