



Amtsgericht Frankfurt (Oder)

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

Wohnungswirtschaft, vertreten durch den Geschäftsführer,

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Steffen Siewert, Am Markt 11, 15345 Petershagen/Eggersdorf

gegen

- Beklagter -

hat das Amtsgericht Frankfurt (Oder) durch den Richter am Amtsgericht am
09.07.2021 aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 18.06.2021 für Recht erkannt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, die Mietwohnung in dem Haus
in , EG links, mit einer Größe von ca.
60,75 m² bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Flur, einem Bad sowie einem Balkon und ei-
nen Kellerraum zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.
2. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann eine Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 3.000,00 € abwenden, sofern nicht die Klägerin zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit verhaltensbedingter Kündigungen.

Der Beklagte ist seit 1996 Mieter der im Tenor genannten Wohnung der Klägerin. Über ihm wohnen auf der linken Seite des Aufganges zunächst die Zeugin (1. OG links), über dieser die Zeugin (2. OG links) und über dieser die Zeugin (3. OG links). Im selben Aufgang, jedoch auf der rechten Seite, befinden sich ebenfalls Wohnungen.

Der Beklagte ärgerte sich bereits seit vielen Jahren über Lärm aus der Wohnung im 1. Obergeschoss über ihm. In diesem Zusammenhang gab es verschiedene wechselseitige Beschwerden zwischen dem Beklagten einerseits und der jeweils über ihm wohnenden Mieterin (in den letzten Jahren die Zeugin) andererseits. Seit August 2020 beschwerte sich auch die im 3. OG wohnende Zeugin bei der Klägerin und später noch die im 2. OG wohnende Zeugin , jeweils wegen nächtlicher Ruhestörungen durch Klopfen oder Klingeln an der Wohnungstür.

Die Klägerin erteilte dem Beklagten daraufhin unter dem 15.09.2020 (Anlage K3, Blatt 12) eine Abmahnung. Darin heißt es: „Bei uns sind Beschwerden gegen Sie eingegangen, dass Sie Ihre Nachbarn belästigen und beleidigen. Sie sollen in der Nacht vom 28.08.2020 um 3:14 Uhr und in der Nacht vom 29.08.2020 um 4:27 Uhr an der Tür Ihrer Nachbarin Frau geklingelt haben und somit ohne Grund ihre nächtliche Ruhe gestört haben. Das Klingeln trat noch in weiteren Nächten auf. Außerdem sollen Sie in Ihrer Wohnung laut Schimpfwörter zu Ihrer über Ihnen wohnenden Nachbarin brüllen und diese sowie ihre Familienangehörige massiv beleidigen.“

Der Beklagte antwortete hierauf: „Diese Beschuldigungen weise ich aufs Schärfste zurück, da sie nicht der Wahrheit entsprechen. Ich tue niemandem etwas, ich werde durch meine Übernachtarin in meiner Ruhe gestört, besonders am Wochenende! Arg ist es, wenn die Enkeltochter mit ihrem Bastard da ist! Noch eins: Scheiße kann man nicht beleidigen!“ (Anl. K3, Bl. 12).

Wegen dieses Antwortschreibens und einer angeblich vom Beklagten getätigten Äußerung, seine Nachbarin „würde husten und gähnen wie ein Vieh“, erteilte die Klägerin dem Beklagten unter dem 16.10.2020 (Anl. K4, Bl. 13) eine weitere Abmahnung.

Nach weiteren Beschwerden der Zeuginnen und über nächtliche Ruhestörungen am frühen Morgen des 02.11.2020 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis unter dem 16.11.2020 fristlos, hilfsweise ordentlich (Anl. K5, Bl. 14).

Nach einer neuerlichen Beschwerde der Zeugin wegen nächtlicher Ruhestörung am 21.12.2020 gegen 01:00 Uhr kündigte die Klägerin mit ihrer Klage vom 22.12.2020 das Mietverhältnis erneut außerordentlich und hilfsweise ordentlich (Bl. 5 der Akte).

Mit Schriftsatz vom 28.01.2021 erfolgte die nächste nochmalige außerordentliche und hilfsweise ordentliche Kündigung (Bl. 18), diesmal gestützt auf Beschwerden der Mieterin über diverse nächtliche Ruhestörungen durch den Beklagten in der Zeit vom 14.12.2020 bis zum 20.01.2021 (Anl. K6, Bl. 19).

Eine vorerst letzte außerordentliche und hilfsweise ordentliche Kündigung erfolgte durch die Klägerin mit Schriftsatz vom 05.05.2021 (Bl. 93 R). Begründet wurde diese Kündigung mit Erkenntnissen aus der Zeugenvernehmung in der Beweisaufnahme vom 27.04.2021, in der von der Zeugin bekundet wurde, der Beklagte habe im März 2021 in seiner Wohnung herumgebrüllt und Wörter benutzt wie „Schlampe“ oder „Hure“, während die Zeugin von einer weiteren nächtlichen Ruhestörung am 20. oder 22.02.2021 berichtete.

Die Klägerin hält ihre Kündigungen für berechtigt, weil der Beklagte in schwerer Weise den Hausfrieden störe. Hierzu behauptet sie: Der Beklagte habe die Zeugin in der Vergangenheit und zuletzt im März 2021 massiv beleidigt. Darüber hinaus störe der Beklagte seit Ende August 2020 die Zeugin und insbesondere die Zeugin durch häufiges nächtliches Klopfen oder Klingeln an der Wohnungstür, wobei sie auf die schriftlichen Beschwerden der Zeuginnen (Anlagen K7 bis K9, Bl. 41 bis 43; Bl. 59/60; Bl. 68 bis 73) Bezug nimmt.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten wie austeroriert zu verurteilen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte behauptet: Die Auseinandersetzungen mit der Zeugin seien auf Lärmbelästigungen durch deren Enkelin zurückzuführen. Dafür habe er sich bei der Zeugin entschuldigt. Die Vorwürfe der Zeuginnen und seien frei erfunden.

Das Gericht hat über die Behauptungen der Klägerin Beweis erhoben, indem es die Zeuginnen und uneidlich vernommen hat. Insoweit wird auf die Sitzungsprotokolle vom 27.04.2021 (Bl. 76 ff: Zeuginnen und) bzw. 18.06.2021 (Zeugin verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist begründet. Der Beklagte ist gemäß § 546 Abs. 1 BGB zur geräumten Herausgabe der Mietwohnung verpflichtet. Denn das Mietverhältnis ist durch die fristlosen Kündigungen der Klägerin beendet worden.

Nach der Beweisaufnahme hat das Gericht keinen Zweifel daran, dass der Beklagte auch nach den beiden Abmahnungen vom 15.09.2020 und vom 16.10.2020 die Zeugin [Name] und insbesondere die Zeugin [Name] durch häufiges nächtliches Klopfen und Klingeln an deren Wohnungstüren in ihrer Nachtruhe gestört hat.

Der genaue Zeitpunkt der nächtlichen Ruhestörungen ergibt sich aus den schriftlichen Beschwerden dieser Zeuginnen (Anlagen K7 bis K9, Blatt 41 bis 43, Bl. 59/60 und Bl. 68 bis 73). Dort werden die Ruhestörungen nach Datum, Uhrzeit und Art der Ruhestörung im Einzelnen aufgelistet und näher bezeichnet. Die Zeuginnen haben in ihren Vernehmungen diese Ruhestörungen glaubhaft bestätigt. Das Gericht hat keinen Zweifel daran, dass die Ruhestörungen vorgefallen sind. Die Zeuginnen haben sich auf Empfehlung der Klägerin Datum, Uhrzeit und Art der Ruhestörung zeitnah notiert. Für das Gericht ist kein Grund ersichtlich, dass die Zeuginnen sich diese Ruhestörungen nur ausgedacht haben. Persönliche Feindschaften gibt es zwischen der Zeugin [Name] und der Zeugin [Name] einerseits und dem Beklagten andererseits nicht. Das Gericht hat auch keinen Anlass zu glauben, die Zeuginnen hätten die Ruhestörungen frei erfunden, um sich mit der Zeugin [Name] zu solidarisieren und den Beklagten aus der Hausgemeinschaft zu vertreiben. Die Zeuginnen haben vielmehr glaubhaft und - insbesondere die Zeugin [Name] - ohne Belastungstendenzen von den Ruhestörungen berichtet. Die Zeugin [Name] hat sich sogar um ein gemeinsames Gespräch mit dem Beklagten und der Klägerin bemüht, ohne dass dies zustande gekommen ist. Auch gab es einen Termin bei einer Schlichtungsstelle, bei dem jedoch nichts herausgekommen ist. Das Gericht kann sich nicht vorstellen, dass sich die Zeuginnen [Name] und [Name] ohne Grund in dieser Weise engagieren.

Das Gericht hat auch keinen Zweifel daran, dass die nächtlichen Ruhestörungen durch den Beklagten verursacht wurden.

Zwar gelang eine Identifizierung des Beklagten durch die Zeugin [Name] nur in einem einzigen Fall. Denn ansonsten sind die Zeuginnen bei den nächtlichen Ruhestörungen zwar wach geworden, sind aber gar nicht erst an die Tür gegangen oder aber der Beklagte war, wenn sie doch aufgestanden und zur Tür gegangen waren, schon weg. Das erscheint nachvollziehbar, weil zu den Zeiten, als die nächtlichen Ruhestörungen erfolgten, also in der Regel zwischen 01:00 Uhr

und 05:30 Uhr, die Mieter eines Hauses üblicherweise schlafen. Wer zu einer solchen Zeit, zumal im Alter der Zeuginnen (68 bzw. 80 Jahre) aus dem Schlaf gerissen wird, braucht üblicherweise einige Zeit, um an die Wohnungstür zu gelangen, zumal niemand darauf erpicht ist, einem ungebetenen Gast, der nachts klingelt, im Nachrock die Tür zu öffnen.

Am frühen Morgen des 29.08.2020 gegen 04:27 Uhr hat die Zeugin nach einem erneuten Klingeln an ihrer Wohnungstür allerdings den Beklagten erkannt. Dies war ihr nach eigenen Angaben möglich, weil der Beklagte trotz des dunklen Hausflures durch ihr Wohnungslicht und durch die Straßenlaterne angeschiener wurde, sodass er von der Seite für sie zu erkennen war und auch die Statur und der Gang dem Beklagten zuzuordnen waren. Da die Zeugin den Beklagten seit vielen Jahren kennt, erscheint eine Verwechslung ausgeschlossen. Die Zeugin ist auch auf sehr eindringliches Befragen des Gerichts hin zu den Folgen einer möglichen Verwechslung für sie und für den Beklagten bei ihrer Aussage geblieben. Das Gericht hat keinen Zweifel daran, dass auf einer so kurzen Distanz auch bei nur mäßigen Lichtverhältnissen eine der Zeugin gut bekannte Person ohne Weiteres von ihr identifiziert werden kann. Da die Aussage, wie bereits erwähnt, ansonsten frei von Belastungstendenzen war - die Zeugin konnte sich selbst das Verhalten des Beklagten nicht erklären und vermutete, dass es damit zusammenhängen könnte, dass sie das von ihm angebotene Gartengemüse nicht mehr angenommen habe -, glaubt das Gericht der Zeugin.

Auch wenn der Beklagte nur in dieser einen Nacht identifiziert werden konnte, hat das Gericht keinen Zweifel daran, dass auch die übrigen Ruhestörungen auf ihn zurückzuführen sind. Da die Ruhestörungen üblicherweise durch Klopfen oder Klingeln an der Wohnungstür erfolgt sind, muss es sich um einen Mieter aus dem Aufgang handeln. Außer dem Beklagten und den drei Zeuginnen kommen nur noch die Mieter aus den vier Wohnungen im rechten Teil des Aufgangs infrage. Es ist weder ersichtlich noch von einer Seite vorgetragen, welcher Mieter aus welchen Gründen ansonsten des Nachts an den Wohnungstüren der Zeuginnen und geklingelt oder geklopft haben soll. Es handelt sich hierbei, sofern kein Notfall vorliegt, um eine höchst ungewöhnliche Vorgehensweise. Die Zeugin hat nach eigenen Angaben zunächst beim Nachbarn gegenüber nachgefragt, ob er möglicherweise des Nachts geklingelt habe, weil er Hilfe benötigt habe. Wenn in dieser Häufigkeit nachts an immer denselben Wohnungstüren geklingelt und geklopft wird, lässt das darauf schließen, dass die Störungen auf ein und dieselbe Person zu-

rückzuführen sind. Da die Zeugin bei einem der grundlosen nächtlichen Klingelaktionen den Beklagten eindeutig identifiziert hat, kann nach alledem kein Zweifel bestehen, dass der Beklagte auch ansonsten für die Ruhestörungen verantwortlich ist.

Dieses Verhalten rechtfertigt eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund nach den §§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2 BGB. Der Beklagte hat durch sein Verhalten nachhaltig den Hausfrieden gestört. Das Gericht hat keinen Zweifel daran, dass er sich bereits der Zeugin gegenüber in nicht hinnehmbarer Weise geäußert hat. Darauf lässt seine schriftliche Erwidern auf die erste Abmahnung vom 15.09.2020 (Anl. K3, Bl. 12) schließen, in der er das Kind der Enkeltochter der Zeugin als „Bastard“ bezeichnet und hinzugefügt hat, man könne „Scheiße ... nicht beleidigen“. Aus diesem Schreiben geht eine niederträchtige Gesinnung der Zeugin gegenüber hervor, mag sie auch darauf beruhen, dass der Beklagte sich durch sie häufig in seinem Ruhebedürfnis gestört gefühlt hat. Neben diesem nicht hinnehmbaren Verhalten der Zeugin gegenüber sind die häufigen nächtlichen Ruhestörungen gegenüber den Zeuginnen und insbesondere getreten. Es ist für die anderen Mieter der Klägerin nicht zumutbar, dass der Beklagte, soweit ersichtlich grundlos, diese betagten Mieterinnen in ihrer nächtlichen Ruhe stört, sie dadurch in Angst und Unruhe versetzt und durch die beständige Störung der Nachtruhe ihre Gesundheit gefährdet. Ein solches Verhalten müssen weder die Mitmieter dulden noch die Klägerin als Vermieterin, die den anderen Mietern gegenüber in der Pflicht steht, für Ruhe im Haus zu sorgen.

Entsprechend § 543 Abs. 3 BGB hat die Klägerin den Beklagten zuvor - sogar zwei Mal - abgemahnt. Beide Abmahnungen waren berechtigt, wie die eigenhändige Anmerkung des Beklagten unter der Abmahnung vom 15.09.2020 (Anl. K3, Bl. 12) und die glaubhaften Aussagen der Zeuginnen und zu den vorhergehenden Lärmbeeinträchtigungen zeigen. Nachdem der Beklagte anschließend noch am 02.11.2020 seine Nachbarinnen und in der Nachtruhe gestört hat (vgl. die schriftliche Aussage der Zeugin , Bl.71), war die fristlose Kündigung vom 16.11.2020 (Anl. K5, Bl. 14) berechtigt. Aufgrund der nachfolgenden Ruhestörung vom 21.12.2020 (vgl. Bl. 70) ist auch die fristlose Kündigung vom 22.12.2020 (Bl. 5) berechtigt. Die darüber hinausgehenden nächtlichen Störungen am 14.12.2020, 03.01.2021, 04.01.2021, 08.01.2021, 10.01.2021, 16.01.2021 und 20.01.2021 (Anl. K6, Bl. 19) gaben Anlass zur fristlosen Kündigung vom 28.01.2021 (Bl. 18). Das beleidigende

Schreien des Beklagten in seiner Wohnung („Hure“ „Schlampe“) sowie die erneute nächtliche Ruhestörung gegenüber der Zeugin am 20. oder 22.02.2021, beides glaubhaft bestätigt von den Zeuginnen und in der Beweisaufnahme vom 27.04.2021, waren Grund genug auch für die vierte fristlose Kündigung vom 05.05.2021 (Bl. 93 R).

Nach alledem ist das Mietverhältnis beendet mit der Folge, dass der Beklagte die Wohnung räumen muss.

Die Nebenentscheidungen beruhen wegen der Kosten auf § 91 Abs. 1 ZPO, wegen der Vollstreckbarkeit auf den §§ 708 Nr. 7, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Frankfurt (Oder)
Müllroser Chaussee 55
15236 Frankfurt (Oder)

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Richter am Amtsgericht

Verkündet am 09.07.2021

Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle