



Amtsgericht Hannover, Urteil vom 10.09.2025, Az. 465 C 781/25

Tatbestand:

1 Die Parteien streiten um einen Räumungsanspruch.

2 Der Kläger ist Eigentümer und Vermieter des streitgegenständlichen Grundstücks nebst darauf befindlichem Gebäude in ... Hannover (im Folgenden „Mietsache“). Der Kläger erwarb das Grundstück 2023. Die Beklagte ist Mieterin der Mietsache. Die Beklagte hatte mit der Firma R# ... einen schriftlichen Mietvertrag geschlossen, in den der Kläger bei Erwerb eingetreten ist.

3 Mit anwaltlichem Schreiben vom 27.12.2024 hat der Kläger das Mietverhältnis außerordentlich fristlos und hilfsweise ordentlich gekündigt. Der Beklagten wurde in dem Schreiben vom 27.12.2024 eine Frist zur Räumung bis zum 14.01.2025 gesetzt. Der Räumungsaufforderung ist die Beklagte bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht nachgekommen.

4 Der Kläger behauptet, er habe die Beklagte am 22.12.2024 zwischen 17:30 und 18:00 Uhr an ihrer Wohnanschrift aufgesucht und angetroffen. Die Beklagte habe ihn bei diesem Besuch mit massiv rassistischen und menschenverachtenden Äußerungen beleidigt. Dabei seien folgende Aussagen gefallen: „Ihr Kanacken!“, „Bald kommt die AfD. Euer Leben wird genauso enden wie bei den Juden!“ und „Scheiß Ausländer!“. Der Kläger ist der Ansicht, die Beklagte habe ihm gegenüber eine schwerwiegende Pflichtverletzung begangen. Es liege eine erhebliche Verletzung des Mietverhältnisses und des vertraglichen Vertrauensverhältnisses vor. Die Fortsetzung des Mietverhältnisses sei für ihn nicht mehr zumutbar.

5 Der Kläger beantragt,

wie erkannt.

6 Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

7 Die Beklagte behauptet, am 22.12.2024 sei es zu keinem Treffen zwischen ihr und dem Kläger gekommen. Sie sei an diesem Tag bei ihrer Tochter und einer Nachbarin gewesen. Sie habe die rassistischen und menschenverachtenden Äußerungen nicht getätigt. Der Kläger habe sie bereits vorher eingeschüchtert und unter Druck gesetzt. Der Kläger habe keinen Grund für einen Besuch am 22.12.2024 gehabt, da er vorab einen Anwalt mit der Wahrung seiner Interessen beauftragt habe.

8 Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen G# ..., S# ... und V# ... Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Sitzungsprotokoll vom 20.08.2025 Bezug genommen (Bl. 132 ff. der Akte).

9 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und die zu den Akten gereichten Unterlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

10 Die zulässige Klage ist begründet.

11 Dem Kläger steht gegen die Beklagte ein Anspruch auf geräumte Herausgabe der streitgegenständlichen Mietsache gem. § 546 I BGB zu.

12 Die Kündigung des Klägers vom 27.12.2024 hat das Mietverhältnis der Parteien rechtswirksam beendet. Die von dem Kläger anlässlich des Vorfalles vom 22.12.2024 erklärte fristlose Kündigung ist wirksam.

13 Gemäß § 543 I BGB ist eine außerordentliche fristlose Kündigung gerechtfertigt, wenn dem kündigenden Vertragspartner die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist. Das Gericht hat keine Zweifel daran, dass es zu einem Treffen des Klägers und der Beklagten am 22.12.2024 kam. Der Kläger konnte dem Gericht glaubhaft darlegen, dass es zu den rassistischen und menschenverachtenden Äußerungen am 22.12.2024 gekommen ist. Die Zeugen haben dem Gericht glaubhaft die Äußerungen wiedergegeben und den Ablauf des Treffens am 22.12.2024 geschildert. Die Aussagen der Zeugen stimmen mit den Angaben des Klägers überein. Die Aussagen der Zeugen sind glaubhaft, da sie Angaben zum Randgeschehen und zu gefühlten Emotionen machen konnten. Anzeichen einer Parteilichkeit oder Belästigungstendenzen waren nicht erkennbar.

14 Das Gericht hält die fristlose Kündigung trotz des unangekündigten Besuchs des Klägers bei der Beklagten für gerechtfertigt. Ein Vermieter ist berechtigt, kann auch ohne vorherige Absprache bei seinem Mieter zu klingeln. Es hängt danach von dem Mieter ab, ob es zu einem Gespräch kommt. Dass der Besuch des Klägers dazu diente, die Beklagte unter Druck zu setzen oder sie einzuschüchtern, hat die Beklagte dem Gericht nicht überzeugend dargelegt. Eine Provokation der Beklagten durch den Besuch des Klägers liegt nach Überzeugung des Gerichts nicht vor. Dass der Kläger vor dem 22.12.2023 einen Anwalt beauftragt hat, ändert an der Einschätzung des Gerichts nichts. Der Kläger kann auch, nachdem er einen Anwalt mit der Wahrung seiner Interessen beauftragt hat, selbst weitere Handlungen vornehmen.

15 Das Gericht hat keine Zweifel daran, dass die Zeugen das Gespräch zwischen dem Kläger und der Beklagten mitangehört haben. Dass die Zeugen G# ... und S# ... keine konkreten Angaben zu dem gesamten Gesprächsverlauf zwischen dem Kläger und der Beklagten vor den Beleidigungen machen konnten, entkräftet die Aussagekraft der Aussagen nicht. Die Zeugen haben angegeben, sich selbst unterhalten zu haben, bevor es zu den Beleidigungen kam und sie aktiv zuhörten. Das Gericht ist der Überzeugung, dass man, wenn man sich selbst in einem Gespräch befindet, nicht aktiv dem Gespräch an der Nachbartür folgen muss. Dass die Zeugen auf die Beleidigungen aufmerksam geworden sind, lag zum einen an der Lautstärke und zum anderen an dem Gefühl, selbst persönlich von der Aussage bezüglich der Ausländer angegriffen worden zu sein. Dies konnten beide Zeugen dem Gericht überzeugend darlegen.

16 Die Beklagte konnte die Aussagen beider Zeugen nicht widerlegen oder entkräften. Die Aussage der von der Beklagten benannten Zeugin V# ... steht schon im Widerspruch zu den Angaben der Beklagten. Die Beklagte hat in ihrer Anhörung vor dem erkennenden Gericht ausdrücklich angegeben, am Abend des 22.12.2024 ihre Nachbarin besucht zu haben und deshalb nicht zuhause gewesen zu sein. Die Zeugin führte in ihrer Aussage hingegen aus, die Beklagte zuhause besucht zu haben. Die Angaben zu den zeitlichen Abläufen dieses

Besuches, an dessen Anlass sich die Zeugin V# ... – im Gegensatz zu der Beklagten – noch gut erinnern konnte, passen zu dem Vortrag der Beklagten hinsichtlich des Besuches bei ihrer Tochter und den zeitlichen Angaben der Zeugen G# ... und S# ..., nicht aber zu dem von der Beklagten behaupteten Besuch bei der Zeugin V# ... Das Gericht ist angesichts der Schilderungen der zeitlichen Abläufe davon überzeugt, dass der Besuch des Klägers an diesem Abend zeitlich nach dem Besuch der Zeugin V# ... gelegen hat.

17 Die von der Beklagten geäußerten Aussagen werden von dem Gericht als rassistisch und menschenverachtend eingestuft. Das Gericht ist zu der Überzeugung gelangt, dass es dem Kläger nach diesen Aussagen und dem damit einhergehenden persönlichen Angriff nicht mehr zuzumuten ist, an dem Mietverhältnis festzuhalten.

18 Die außerordentliche Kündigung wurde zudem formal wirksam erklärt. Sie ist in schriftlicher Form verfasst (§ 568 I BGB) und insbesondere ausreichend begründet (§ 569 IV BGB).

19 Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

20 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 7, 711 ZPO.

21 Der Beklagten war gemäß § 721 ZPO eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist zu gewähren, damit sie Gelegenheit hat, sich eine andere Wohnung zu suchen. Bei Bemessung der Frist wurde von der Erfahrungstatsache ausgegangen, dass es auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Hannover bei Entfaltung angemessener Bemühungen möglich ist, sich in etwa sechs Monaten eine andere vergleichbare Wohnung zu beschaffen.

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietetfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de