



**Amtsgericht Brandenburg, Urteil vom 30.04.2024, Az.
30 C 196/23**

Tatbestand:

1Die Klägerin begehrt von dem – am ...1983 geborenen – Beklagten die Räumung und Herausgabe einer von dem Beklagten aufgrund eines schriftlichen Nutzungs-(Miet-)vertrags vom 01.08.2008 – Anlage K 1 (Blatt 8 bis 19 der Akte) – bewohnten Wohnung, gelegen im III. Geschoss links des Hauses P... Straße ... in ...B..., bestehend aus 2 ½ Zimmern, 1 Bad, 1 Flur, 1 Küche, 1 Balkon mit einer Wohnfläche von ca. 60,08 m² und dazugehörigen Kellerraum mit der Nr. 8. Die monatliche Brutto-Nutzungsgebühr(Miete) beträgt insgesamt 459,42 Euro.

2Mit Schreiben vom 14.08.2023 – Anlage K 2 (Blatt 11 bis 14 der Akte) – erklärte die Klägerin – nach vorheriger erfolgter Abmahnung vom 29.06.2023 (Blatt 15 bis 17 der Akte) – gestützt auf die Störung des Hausfriedens durch Bedrohung, Beleidigung und Belästigung von anderen Mietern, aggressives Verhalten, lautes Pöbeln, Schlagen bzw. Treten gegen Wohnungstüren von anderen Mietern des Hauses und Lärmbelästigung durch Herumschreien und lautes Knallen der Wohnungstür, die außerordentliche fristlose sowie hilfsweise rein vorsorglich die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund. Zugleich widersprach die Klägerin in dieser Kündigung einer stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses.

3Mit Schreiben vom 16.10.2023 (Blatt 23 bis 24 der Akte) erklärte die Klägerin gegenüber dem Beklagten zudem vorsorglich die fristlose sowie hilfsweise rein vorsorglich die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs und erheblicher schuldhafter Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen. Zugleich widersprach die Klägerin in dieser Kündigung erneut einer stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses.

4Mit Schreiben der Klägerin vom 28.03.2024 (Blatt 69 bis 70 der Akte) erklärte die Klägerin gestützt auf die Störung des Hausfriedens aufgrund eines Vorfalles in der Nacht vom 27.03.2024 zum 28.03.2024 erneut die außerordentliche fristlose sowie hilfsweise rein vorsorglich die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund. Zugleich widersprach die Klägerin in dieser Kündigung wiederum einer stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses.

5Die Klägerin trägt vor, dass die außerordentliche Kündigung des Nutzungsverhältnisses dringend notwendig war, weil der Beklagte den Hausfrieden und das Zusammenleben in der Hausgemeinschaft sehr nachhaltig gestört und die Regeln der Hausordnung, die wesentlicher Bestandteil des Nutzungsvertrages sind, nicht eingehalten habe.

6In den Kündigungserklärungen seien die Kündigungsgründe ausführlich von ihr erläutert worden. Auf diese Erklärungen würde sie insofern auch ausdrücklich Bezug nehmen.

7Zur Ergänzung würde sie weiter ausführen, dass der Hausfrieden und das Zusammenleben im Wohnhaus durch den Beklagten erheblich gestört würden. Ausgangspunkt seien seit Mai 2023 die ständigen Pflichtverletzungen des Beklagten durch aggressives Verhalten, lautes Pöbeln und das Herum-Schreiben von Verschwörungstheorien. Der Beklagte beleidige und bedrohe auch andere Mitbewohner.

8Diese Eskalationen habe dann z.B. am 07.05.2023 in einem Polizei- und Rettungseinsatz geendet, nachdem es zuvor zu massiven Belästigungen und Bedrohungen anderer Mietparteien gekommen war. Nach dem Eintreffen der Polizei habe sich die Situation weiter verschärft und es sei sogar zu handgreiflichen Auseinandersetzungen mit den Polizeibeamten im Treppenhaus gekommen. Im Treppenhaus habe es daraufhin von der Wohnung des Beklagten bis hinunter zur Hauseingangstür großflächig Blutspritzer an den Wänden gegeben.

9Am 07.05.2023 (einem Sonntag) habe der Beklagte zunächst morgens kurz vor 07.00 Uhr bei einer anderen Mietpartei an die Wohnungstür geklopft und verlangt, die Tochter der Mieterin zu sehen. Nach der Ablehnung durch die Mietparteien sei der Beklagte immer lauter und aggressiver geworden und habe die anderen Mietparteien beschimpft und beleidigt. Zu diesem Zeitpunkt sei der Beklagte offensichtlich alkoholisiert gewesen und habe unter dem Einfluss von Betäubungsmitteln gestanden. Am Abend dieses Tages nach 19.00 Uhr habe sich die Situation dann wieder zugespitzt, weil der Beklagte wiederum gegen die Wohnungstür dieser anderen Mietparteien wummerte und Sturm klingelte. Zuerst hätten die anderen Mietparteien die Wohnungstür nicht aufgemacht, dann doch vorsichtig die Tür geöffnet; diese Mietparteien seien dann sofort vom Beklagten angeschrien und unter anderem mit den Worten: „das würde ihnen noch sehr, sehr leid tun“ bedroht worden. Da sich der Beklagte nicht beruhigt habe, sei die Polizei gerufen worden, die nach ca. einer halben Stunde eingetroffen sei. In der Zwischenzeit habe der Beklagte lautstark in seiner Wohnung und auf dem Balkon weiter geschimpft, so dass die gesamte Nachbarschaft alles mitanhören habe können. Der Beklagte sei den Polizeibeamten sodann im Treppenhaus entgegen gekommen und habe die Polizeibeamten angepöbelt. Es sei dann zu einem lautstarken Geschrei und einem Handgemenge zwischen dem Beklagten und den Polizeibeamten gekommen. Der Beklagte habe sich gewehrt und sich nicht einsichtig gezeigt. Die zwei anwesenden Polizeibeamten hätten dann Verstärkung angefordert, worauf zwei weitere Polizeibeamte und ein Rettungswagen erschienen seien. Der Beklagte habe sich dann jedoch weiter massiv gewehrt, wurde wohl mehrfach getasert und dann schließlich mit mittlerweile 5 bis 6 Polizisten weggeschafft. Der Beklagte sei dann zuerst aus dem Treppenhaus in einen Einsatzwagen der Polizei und hiernach dann in den Rettungswagen und anschließend in die Asklepios-Klinik verbracht worden. Der Einsatz war dann gegen ca. 23.00 Uhr beendet. Am nächsten Tag wurde eine Durchsuchung der Wohnung des Beklagten unter Hinzuziehung von Hausbewohnern als Zeugen vorgenommen und dabei größere Mengen Betäubungsmittel und mehrere Messer gesichert.

10Insofern seien die Angaben des Beklagten zum Polizeieinsatz am 07.05.2023 auch unrichtig. Der Beklagte sei nämlich nicht von der Polizei „aus dem Schlaf“ geholt worden. Der Beklagte habe vielmehr so lange die anderen Mitbewohner terrorisiert, bis diese keinen anderen Ausweg mehr sahen und die Polizei zu Hilfe riefen.

11Auf ihre Anfrage hin habe sie auch die Information erhalten, dass zu diesem Tatgeschehen bereits das Strafverfahren zu dem Aktenzeichen: 24 Ds 427 Js 36974/23 (128/23) beim Amtsgericht Brandenburg an der Havel anhängig sei.

12Der Beklagte sei daher folgerichtig mit Schreiben vom 11.05.2023 auf die Einhaltung der Hausordnung hingewiesen und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der übrigen Hausbewohner aufgefordert worden. Über die Konsequenzen sei der Beklagte ebenso informiert und belehrt worden.

13 Nach kurzzeitiger Ruhe habe sich die Intensität der Pflichtverletzungen des Beklagten wieder seit dem 14.06.2023 verstärkt. Es habe ab dann wiederum massive Störungen des Hausfriedens gegeben; der Beklagte habe vom Balkon herunter gepöbelt und die Mitbewohner oder andere Personen und Passanten wieder beleidigt und bedroht.

14 Diese Angriffe stellten massive Störungen des Hausfriedens dar. Die Hausbewohner hätten Angst gehabt, bei ihr – der Klägerin – um Schutz und eindringlich um die Herstellung eines geordneten Zusammenlebens ersucht. Nach dem Bekanntwerden dieser Vorfälle habe sie – die Klägerin – das Verhalten des Beklagten folgerichtig dann mit Schreiben vom 29.06.2023 (Blatt 15 bis 17 der Akte) abgemahnt.

15 Am 10.08.2023 sei es dann wegen des Beklagten erneut zu einem Polizeieinsatz in dem Haus gekommen. Insofern habe der hiesige Beklagte die Mieter des Hauses beleidigt oder ihnen Prügel angeboten. Aus diesem Grund sei die Situation an diesem Tag wieder massiv eskaliert, so dass nur mit Hilfe der Polizei, und zwar nach mehrmaligem Versuch, endlich Ruhe einkehrt sei.

16 Eine Mietpartei aus dem Haus habe den Beklagten an diesem 10.08.2023 gebeten, nicht ständig mit seiner Wohnungstür zu knallen. Es sei nämlich zuvor seit Tagen so gegangen, dass der Beklagte seine Wohnungstür „zugeschmissen“ habe. Daraufhin sei diese Mietpartei vom Beklagten angepöbelt und beleidigt worden. Augenscheinlich habe der Beklagte zu diesem Zeitpunkt wieder unter Alkohol- und/oder Betäubungsmittelinfluss gestanden. Danach habe der Beklagte alle 5 Minuten an die Wohnungstür dieser Mietpartei geklopft und diese Mietpartei aufgefordert raus zu kommen und sich mit ihm zu prügeln. Diese Situation habe nicht entschärft werden können, so dass wiederum das Hinzurufen der Polizei erforderlich gewesen sei. Nach dem Ermahnen des Beklagten durch die Polizei sei dann kurz Ruhe gewesen. Anschließend sei der Beklagte aber wieder im Treppenhaus unterwegs gewesen, habe laut geflucht und gejammert sowie die Hausbewohner mit den Worten „alle Assis“ und weiteres beleidigt.

17 Bereits kurze Zeit später habe sie – die Klägerin – jedoch wegen andauernder Pflichtverletzungen und Störungen des Hausfriedens durch den Beklagten trotz der bereits erteilten Abmahnungen eine außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses mit Schreiben vom 14.08.2023 (Blatt 11 bis 14 der Akte) gegenüber dem Beklagten erklären müssen.

18 Zusammenfassend würde sie unter Bezugnahme auf die Abmahnung und die Kündigung wie folgt vortragen:

1.29.07.2023: Polizeieinsatz wegen Diebstahlanzeige im Keller,

2.seit dem 06.08.2023: täglich Terror im Hausflur,

3.08.08.2023: von ca. 19.30 Uhr bis 22.30 Uhr ein vielfaches lautes Knallen der Wohnungstür des Beklagten,

4.10.08.2023: Polizeieinsatz, Türen schlagen, beleidigen und bedrohen von Hausbewohnern, kräftiges Treten und Schlagen gegen eine Andere Wohnungstür, Aufforderungen zum Prügeln, dann Polizei vor Ort Ermahnung, kurz Ruhe,

5.10.08.2023: 23.30 Uhr wieder Krach im Treppenhaus, Herumschreien und Beleidigung der Hausbewohner mit „alle Assis“,

6.06.01.2024: es kam es zu drei Polizeieinsätzen im Haus P. Straße 10.

19 Es soll im Verlaufe von nachmittags bis abends immer wieder zu Ruhestörungen und Belästigungen durch Klingeln und Klopfen an der Wohnungstür anderer Mieter und zu

Verleumdungen gekommen sein. Diese Meldungen seien auf Nachfrage der Klägerin vom zuständigen Polizeirevier Bestätigt worden, demzufolge drei Anzeigen aufgenommen wurden.

20 Diese Aufzählungen seien jedoch nicht abschließend, da weitere Störfälle vorgelegen hätten.

21 Der Beklagte könne im Übrigen sehr wohl zu diesen Tatvorwürfen Stellung nehmen, da sie – die Klägerin – insofern bereits zu den Einzelstörungen konkret vorgetragen habe.

22 Insofern sei aber festzuhalten, dass die von ihr benannten Polizeieinsätze zu den angeführten Daten nicht vom Beklagten bestritten werden.

23 Diese Pflichtverletzungen des Beklagten – welche zu nicht hinnehmbaren Störungen des Hausfriedens führten, die zum Teil Angriffe auf Leib und Leben gegenüber anderen Personen waren und massive Bedrohungen für die Mitbewohner darstellten – hätten sie somit zur sofortigen Beendigung des Nutzungsverhältnisses berechtigt. Derartige strafrechtlich relevante Handlungen und die konkreten Gefährdungen und Bedrohungen anderer Hausbewohner sowie die ständige Nichteinhaltung der Hausordnung und die Störungen des Hausfriedens infolge massiver Lärmbeeinträchtigungen stellten ihrer Auffassung nach massive Pflichtverletzungen dar, die sie – die Klägerin – nicht tolerieren und hinnehmen müsse.

24 Unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles und der Abwägung aller gegenseitigen Interessen habe ihre Einschätzung eine Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses mit dem Beklagten bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist nicht mehr möglich gemacht.

25 Somit hätten für sie – die Klägerin – hier wichtige Gründe vorgelegen, die zur fristlosen Kündigung des Nutzungsverhältnisses berechtigen würden. Das Fehlverhalten des Beklagten habe für sie nur den Schluss zugelassen, dass der Beklagte uneinsichtig sei und keine Bereitschaft habe, die vertraglichen Vorgaben zur Nutzung der klägerischen Wohnung und der klägerischen Hausordnung einzuhalten. Die Normierung entsprechender Rechte und Pflichten, unter mietvertraglichen und auch unter genossenschaftlichen Aspekten, sei jedoch für eine „ungestörtes Zusammenleben“ unabdingbar.

26 Mit der Mitgliedsaufnahme und Vertragsunterzeichnung habe der Beklagte die klägerischen Nutzungsbedingungen, die für alle Mieter und Mitglieder gelten, auch akzeptiert. Folgerichtig habe sie – die Klägerin – das Nutzungsverhältnis außerordentlich fristlos aus wichtigem Grund mit Erklärung vom 14.08.2023 aufgekündigt.

27 Sie bekräftige erneut, dass sie auf Grund dieser Vorkommnisse und der massiven Störungen des Hausfriedens an dem Nutzungsverhältnis mit dem Beklagten nicht mehr festhalten könne. Sie – die Klägerin – verfolge auch im Interesse aller anderen Hausbewohner diesen Räumungsanspruch, da der Beklagte nachhaltig den Hausfrieden störe. Die Verhaltensweisen des Beklagten würden einen wichtigen Grund zur Beendigung des Nutzungsverhältnisses darstellen.

28 Rein vorsorglich habe sie das Nutzungsverhältnis mit dem Beklagten zudem fristgemäß wegen erheblicher schuldhafter Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen zum nächstmöglichen Zeitpunkt gekündigt.

29 Hilfsweise habe sie dann nochmals die fristgemäße Kündigung zum nächstmöglichen Termin mit der hiesigen Klageschrift vom 18.09.2023 erklärt.

30 Es treffe auch zu, dass sie – die Klägerin – das Mietverhältnis mit dem Beklagten erneut auch vorsorglich fristlos wegen Zahlungsver säumnissen gekündigt habe. Diese Kündigungs-erklärung habe sie erst am 16.10.2023 abgegeben. Der Beklagte habe zu diesem Zeitpunkt

auf Grund der unberechtigt erfolgten Weiternutzung der Mietsache eine Nutzungsentschädigung für die Dauer der Vorenthaltung derselben geschuldet.

31Der Beklagte habe ihr gegenüber im Übrigen schon mit Schreiben vom 23.08.2023 erklärt, dass er nicht aus der Wohnung ausziehen wolle. Der Beklagte sei auch der mehrmaligen Räumungs- und Herausgabe-Aufforderung – letztmalig mit Schreiben vom 30.08.2023 – nicht gefolgt. Daher habe sie bereits mit Klageschrift vom 18.09.2023 das Klageverfahren eingeleitet. Sie beanspruchte folgerichtig die Nutzungsentschädigungen für September und Oktober 2023 sowie auch zulässigerweise in Höhe der vormals gezahlten Nutzungsgebühr. Der Beklagte habe diese beiden Zahlungen zwar geleistet; rein vorsorglich habe sie aber erneut auch ordentlich gekündigt.

32Die Vorvermieter-Bescheinigung bestätige im Übrigen nur, dass es keine Zahlungsrückstände aus Miete zu diesem Zeitpunkt gegeben habe, da der Beklagte ihr gegenüber hier eine Nutzungsentschädigung geschuldet habe.

33Durch Erklärung vom 28.03.2024 (Blatt 69 bis 70 der Akte) habe sie im Übrigen nunmehr erneut die außerordentliche und fristlose Kündigung gegenüber dem Beklagten erklärt.

34Dieser erneute Kündigungsanspruch resultiere aus einer so schwerwiegenden Pflichtverletzung, dass es keiner Abmahnung bedurft habe. Der Beklagte habe sich nämlich in der Nacht vom 27.03.2024 zum 28.03.2024 unberechtigt den Zutritt zu einer anderen genossenschaftlichen Wohnung verschafft und die dortigen Mitbewohner attackiert. Am 27.03.2024 gegen 22.30 Uhr habe der Beklagte nämlich bei der Nachbarwohnung „Sturm“ geklingelt und gegen die Wohnungseingangstür der Nachbarbewohner geklopft. Als die Nachbarwohnung nicht geöffnet worden sei, sei der Beklagte immer aggressiver geworden und habe gegen die Wohnungseingangstür geschlagen, bis diese schließlich aus den Türangeln gerissen worden sei und die Tür offen war. Sodann habe der Beklagte ohne jegliche Berechtigung und entgegen den Aufforderungen der Nachbarbewohner deren Wohnung betreten und herum geschrien. Erst nach heftigem Wortgefecht habe der Beklagte diese Wohnung dann wieder verlassen. Als die zu Hilfe gerufene Polizei dann eintraf, habe der Beklagte das klägerische Mehrfamilienhaus bereits verlassen gehabt.

35Dieser erneute Übergriff auf andere Mietparteien verbunden mit Bedrohungen und Beleidigungen, die Verschaffung des unberechtigten Zutritts zu einer anderen Wohnung sowie die Beschädigungen an genossenschaftlichem Eigentum rechtfertige ihren Entschluss, das Nutzungsverhältnis erneut sofort fristlos zu beenden. Dieser Vorfall füge sich in die Reihe von Störfällen und massiven Angriffen anderer Mitbewohner ein, die bereits Gegenstand des laufenden Räumungsverfahrens sind.

36Nach dem Übergriff in der Nacht vom 27.03.2024 zum 28.03.2024 hätten die betreffenden Mietparteien auch einen Beschluss des Amtsgerichts Brandenburg an der Havel nach § 1 des Gewaltschutzgesetzes gegen den Beklagten zu dem Az.: 44 F 45/24 (Blatt 75 bis 80 der Akte) erwirkt.

37Hinsichtlich des diesbezüglichen Polizeieinsatzes würde sie weiter auf die entsprechende Tagebuchnummer der Polizei: ST/0090204/2024 verweisen.

38Eine Abmahnung diesbezüglich würde sich zudem auf Grund der wiederholten schweren Störungen des Hausfriedens durch den Beklagten hier erübrigen.

39Mithin habe sie hier ausreichend substantiiert zum störenden vertragswidrigen Verhalten des Beklagten vorgetragen.

40Sie – die Klägerin – befürchte des Weiteren erhebliche Nachteile für die als Zeugen benannten Personen, zu denen auch die Mieter der Nachbarwohnung aus dem Übergriff gehören würden.

41Einer Verlängerung des Mietverhältnisses sei ihrerseits ausdrücklich auch immer widersprochen worden.

42Das Verhalten des Beklagten sei somit geprägt von ständigen, fast täglichen Anfeindungen, Beleidigungen und Verleumdungen anderer Personen aus dem Mehrfamilienhaus sowie von Tritten, Klopfen und Schlagen gegen andere Wohnungseingangstüren. Der Beklagte stehe dabei oft unter dem Einfluss von Alkohol und/oder anderen berauschenden Mitteln. Der Beklagte verstoße auch wiederholend gegen die Hausordnung; er verursache erhebliche Beeinträchtigungen für die anderen Mieter und sei weiter aktuell verantwortlich für massive Störungen des Hausfriedens, die ein geordnetes, friedliches Zusammenleben in dieser Hausgemeinschaft nicht mehr möglich machen. Die Konsequenzen seines vertragswidrigen Verhaltens hat somit der Beklagte hier auch zu tragen. Ein ungestörtes Zusammenleben in dieser Hausgemeinschaft könne die Klägerin nur gewährleisten, wenn der störende Beklagte dort nicht mehr wohne.

43Im Übrigen würde sie bestreiten, dass es in den letzten 12 Monaten häufig laute Geräusche im Wohnhaus gegeben habe. Es sei insofern auch unstreitig, dass keine Meldungen des Beklagten dazu bei ihr – der Klägerin – erfolgt seien.

44Aus diesen Gründen sei sie – die Klägerin – auch verpflichtet, gegen den störenden Beklagten so massiv vorzugehen, den Nutzungsvertrag zu kündigen und die Herausgabe der Wohnung durchzusetzen.

45Da der Beklagte die Wohnung weiter bewohne, sei die Einleitung des Gerichtsverfahrens notwendig, um sie – die Klägerin – wieder in den Besitz der Wohnung zu setzen.

46Es sei daher antragsgemäß zu entscheiden.

47Die Klägerin beantragt,

das Versäumnisurteil des Amtsgerichts Brandenburg an der Havel vom 09.01.2024 aufrechtzuerhalten und den Einspruch des Beklagten kostenpflichtig zurückzuweisen.

48Der Beklagte beantragt,

das Versäumnisurteil des Amtsgerichts Brandenburg an der Havel vom 09.01.2024 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

49Der Beklagte räumt zwar ein, dass es richtig sei, dass es zu 2 Polizeieinsätzen im Mai und Juli 2023 gekommen sei, jedoch behauptet er, dass die Polizei im Mai ihn aus dem Schlaf geholt habe und beim Polizeieinsatz im Juli er gerade vom Einkaufen nach Hause gekommen sei.

50Auch beim Polizeieinsatz am 10.08.2023 sei er gerade vom Einkaufen gekommen. Vorwürfe seien ihm von der Polizei aber nicht gemacht worden.

51In der Nacht vom 27.03.2024 zum 28.03.2024 sei er im Übrigen erst etwa gegen 22:30 Uhr am Brandenburger Hbf. – aus Richtung Berlin kommend – angekommen. Er habe dann das Haus P. Straße 10 gegen etwa 23:00 Uhr betreten und habe weder Einsatzkräfte sehen können, noch habe sich ihm ein ungewöhntes Bild dargestellt, welches auf einen Einsatz wegen eines Einbruches oder ähnlichem – wie von der Klägerseite geschildert – hingewiesen hätte.

52Auch habe seinerseits keinen Übergriff auf andere Mieter stattgefunden und es seien auch keine Bedrohungen oder Beleidigungen seinerseits ausgesprochen worden, wie sie von der Familie F... behauptet werden.

53Den Übrigen Vortrag der Klägerin würde er ebenso bestreiten. Insofern würde er weder die Hausbewohner bedrohen, noch gegen Türen oder Wände treten oder schlagen. Er bezeichne seine Mitmenschen auch nicht als „Assis“, beleidige niemanden und fordere auch nicht zum Prügeln auf.

54Mit einem Einbruch im Keller des Hauses habe er auch nichts zu tun.

55Des Weiteren würde es häufig am Abend oder in der Nachtzeit laute Geräusche in dem Wohnhaus geben.

56Es sei zwar richtig, dass er im Oktober 2023 unbeabsichtigt in Mietrückstand geraten sei, dieser Mietrückstand sei aber bereits beglichen worden.

57Insofern sei er auch an der Fortsetzung des Mietverhältnisses interessiert.

58Das Gericht hat nach Maßgabe der Beweisbeschlüsse vom 11.04.2024 Beweis erhoben. Hinsichtlich der Vernehmung der Zeugen K... D..., M... F..., O... M..., S... U... und S... F... wird auf den Inhalt des Sitzungsprotokolls vom 11.04.2024 verwiesen.

59Zudem wird Bezug genommen auf die Strafakten des Amtsgerichts Brandenburg an der Havel zu den Aktenzeichen: 24 Ds 427 Js 36974/23 (128/23), 24 Cs 4109 Js 15925/20 (114/20), 24 Ds 4101 Js 24200/17 (117/17) und 24 Cs 4101 Js 24219/17 (63/17), die Akte des Amtsgerichts Brandenburg an der Havel zu dem Unterbringungsverfahren mit dem Az.: 97 XIV 161/23 L und die Akte des Amtsgerichts Brandenburg an der Havel zu der Gewaltschutzsache mit dem Aktenzeichen: 44 F 45/24.

60Wegen der Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird im Übrigen auf die unter Angabe der Blattzahl der Akte angeführten Schriftstücke ergänzend verwiesen. Zudem wird auf die zwischen den Prozessparteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird darüber hinaus auch auf den Inhalt der Sitzungsniederschriften verwiesen.

Entscheidungsgründe:

61Die sachliche und örtliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts ergibt sich aus § 23 Nr. 2a) GVG in Verbindung mit § 29a ZPO.

62Die zulässige Klage ist begründet. Der Klägerin steht gegenüber dem Beklagten ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitbefangenen Wohnung zu (§ 543 Abs. 1, § 549, § 569 Abs. 2, § 573, § 573c, § 574, § 574a BGB).

63Gemäß § 543 Abs. 1 BGB kann ein Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos gekündigt werden, 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.

64Voraussetzung einer außerordentlichen Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 569 Abs. 2 BGB ist aber stets, dass das Maß der schuldhaften Pflichtverletzung der einen Vertragspartei das Vertrauen des anderen Vertragspartners in das künftige vertragsgemäße

Verhalten seines Partners so nachhaltig beschädigt haben muss, dass ihm eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann. Nur bei Vorliegen dieser Voraussetzung wird im Falle einer nachweislich fortgesetzten Störung des Hausfriedens durch den Mieter die Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 569 Abs. 2 BGB für gerechtfertigt gehalten (BGH, Urteil vom 23.09.1987, Az.: VIII ZR 265/86, u.a. in: NJW-RR 1988, Seiten 77 f.; KG Berlin, Rechtsentscheid in Mietsachen vom 11.12.1997, Az.: 8 RE-Miet 1354/96, u.a. in: NJW 1998, Seiten 2455 ff.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18, u.a. in: BeckRS 2019, 16208, beck-online = IBRRS 2019, 2534 = IMRRS 2019, 0931 = Entscheidungsdatenbank Brandenburg = grundeigentum-verlag.de = „juris“; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 17.07.2001, Az.: 32 C 169/00, u.a. in: Grundeigentum 2001, Seite 1134 = BeckRS 2001, Nr.: 30996309; AG Bremen, Urteil vom 03.03.2004, Az.: 17 C 144/04, u.a. in: BeckRS 2004, Nr.: 08315).

65Die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses ist dabei anhand der Umstände des Einzelfalls, insbesondere am Verschulden der Vertragsparteien durch Interessenabwägung im Ergebnis einer wertenden Betrachtung festzustellen (BGH, Urteil vom 29.11.2023, Az.: VIII ZR 211/22; BGH, Urteil vom 09.11.2016, Az.: VIII ZR 73/16; BGH, Urteil vom 18.02.2015, Az.: VIII ZR 186/14; BGH, Beschluss vom 24.11.2009, Az.: VIII ZR 174/09; BGH, Urteil vom 08.12.2004, Az.: VIII ZR 218/03; OLG Düsseldorf, Urteil vom 29.11.2012, Az.: I-10 U 44/12, u.a. in: ZMR 2013, Seite 706; LG Frankfurt/Main, Beschlüsse vom 03.06.2019 und 11.07.2019, Az.: 2-11 S 64/19, u.a. in: BeckRS 2019, 28820, beck-online = „juris“; LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 05.09.1989, Az.: 2/11 S 193/89, u.a. in: WuM 1989, Seiten 619 f.; AG Peine, Urteil vom 07.08.2019, Az.: 16 C 284/17, u.a. in: DWW 2019, Seiten 294 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18, u.a. in: BeckRS 2019, 16208, beck-online = IBRRS 2019, 2534 = IMRRS 2019, 0931 = Entscheidungsdatenbank Brandenburg = grundeigentum-verlag.de = „juris“; AG München, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 417 C 4799/19, u.a. in: ZMR 2020, Seiten 319 f.; AG Frankfurt/Main, Urteil vom 08.03.2019, Az.: 33 C 2862/18; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 10.09.2018, Az.: 31 C 34/18, u.a. in: BeckRS 2018, Nr. 20906 = „juris“; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 24.05.2017, Az.: 31 C 125/16, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 721 ff.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 17.07.2001, Az.: 32 C 169/00, u.a. in: Grundeigentum 2001, Seite 1134 = BeckRS 2001, Nr. 30996309; AG Potsdam, Urteil vom 03.03.1994, Az.: 26 C 585/93, u.a. in: WuM 1994, Seiten 527 f.).

66Für den Auffangtatbestand der fristlosen Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB reicht die bloße Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung einer Partei jedoch nicht aus, vielmehr muss dem Mieter eine konkrete Pflichtverletzung mietvertraglicher Haupt- oder Nebenpflichten zur Last fallen (AG Peine, Urteil vom 07.08.2019, Az.: 16 C 284/17, u.a. in: DWW 2019, Seiten 294 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18, u.a. in: BeckRS 2019, 16208, beck-online = IBRRS 2019, 2534 = IMRRS 2019, 0931 = Entscheidungsdatenbank Brandenburg = grundeigentum-verlag.de = „juris“; AG München, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 417 C 4799/19, u.a. in: ZMR 2020, Seiten 319 f.; AG Frankfurt/Main, Urteil vom 08.03.2019, Az.: 33 C 2862/18; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 10.09.2018, Az.: 31 C 34/18, u.a. in: BeckRS 2018, Nr. 20906 = „juris“; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 24.05.2017, Az.: 31 C 125/16, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 721 ff.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 17.07.2001, Az.: 32 C 169/00, u.a. in: Grundeigentum 2001, Seite 1134 = BeckRS 2001, Nr. 30996309).

67Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB liegt gemäß § 569 Abs. 2 BGB insbesondere aber dann vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden derartig nachhaltig stört, dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr

zugemutet werden kann (BGH, Urteil vom 29.11.2023, Az.: VIII ZR 211/22; BGH, Urteil vom 09.11.2016, Az.: VIII ZR 73/16; BGH, Urteil vom 18.02.2015, Az.: VIII ZR 186/14; BGH, Beschluss vom 24.11.2009, Az.: VIII ZR 174/09; BGH, Urteil vom 08.12.2004, Az.: VIII ZR 218/03; OLG Düsseldorf, Urteil vom 29.11.2012, Az.: I-10 U 44/12, u.a. in: ZMR 2013, Seite 706; OLG Frankfurt/Main, Beschluss vom 11.09.2018, Az.: 2 U 55/18, u.a. in: ZfIR 2019, Seite 102; LG Berlin, Beschluss vom 25.06.2018, Az.: 65 S 54/18, u.a. in: Grundeigentum 2018, Seiten 1060 f.; LG Limburg, Urteil vom 27.04.2018, Az.: 1 O 303/17, u.a. in: „juris“; LG München I, Urteil vom 27.09.2017, Az.: 14 S 288/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 47 f.; LG Dortmund, Urteil vom 14.06.2017, Az.: 1 S 62/16, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 324 f.; LG Berlin, Beschluss vom 12.05.2016, Az.: 67 S 110/16, u.a. in: WuM 2016, Seiten 419 f.; AG Peine, Urteil vom 07.08.2019, Az.: 16 C 284/17, u.a. in: DWW 2019, Seiten 294 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18, u.a. in: BeckRS 2019, 16208, beck-online = IBRRS 2019, 2534 = IMRRS 2019, 0931 = Entscheidungsdatenbank Brandenburg = grundeigentum-verlag.de = „juris“; AG München, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 417 C 4799/19, u.a. in: ZMR 2020, Seiten 319 f.; AG Neuruppin, Urteil vom 16.04.2019, Az.: 43 C 61/18, u.a. in: Grundeigentum 2019, Seiten 802 f.; AG Frankfurt/Main, Urteil vom 08.03.2019, Az.: 33 C 2862/18; AG Homburg, Urteil vom 09.11.2018, Az.: 4 C 216/18 (10), u.a. in: WuM 2019, Seiten 75 ff.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 10.09.2018, Az.: 31 C 34/18, u.a. in: BeckRS 2018, Nr. 20906 = „juris“; AG München, Urteil vom 14.09.2017, Az.: 418 C 6420/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 603 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 24.05.2017, Az.: 31 C 125/16, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 721 ff.; AG Lichtenberg, Urteil vom 21.10.2016, Az.: 10 C 103/15, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 55 ff.; AG Würzburg, Urteil vom 15.07.2015, Az.: 13 C 3394/14, u.a. in: ZMR 2017, Seite 70; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 06.06.2014, Az.: 35 C 92/13, u.a. in: WuM 2015, Seiten 741 f.; AG Siegburg, Urteil vom 16.01.2013, Az.: 123 C 109/12, u.a. in: „juris“; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 17.07.2001, Az.: 32 C 169/00, u.a. in: Grundeigentum 2001, Seite 1134 = BeckRS 2001, Nr. 30996309).

68Diese Voraussetzungen liegen im konkret gegebenen Fall jedoch nach Überzeugung des erkennenden Gerichts vor.

69Zwar ist für eine derartige Kündigung zunächst eine sich über einen längeren Zeitraum hinziehende erhebliche Beeinträchtigung durch einen schweren Verstoß gegen das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme erforderlich. Auch muss die Störung des Hausfriedens in ihrem Ausmaß und ihrer Dauer die Toleranzschwelle in hohem Grade überschritten haben und die Vertragsfortsetzung für den anderen Teil unzumutbar machen. Einmalige oder vereinzelte Vorfälle genügen mithin in der Regel ebenso wenig wie Störungen, die dem Bagatellbereich zuzuordnen sind; jedoch genügen insofern auch einzelne schwerwiegende und/oder vor allem aber mehrfache Störung des Hausfriedens mit Wiederholungsgefahr (OLG Düsseldorf, Urteil vom 29.11.2012, Az.: I-10 U 44/12, u.a. in: ZMR 2013, Seite 706).

70Auch ist eine fristlose Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 569 Abs. 2 BGB in der Regel erst nach einer vorherigen Abmahnung zulässig (§ 543 Abs. 3 Satz 1 BGB; BGH, Urteil vom 04.02.2009, Az.: VIII ZR 66/08, u.a. in: NJW 2009, Seite 1491; BGH, Urteil vom 20.02.2008, Az.: VIII ZR 139/07, u.a. in: NJW 2008, Seite 1303; BGH, NJW 2007, Seite 2474; BGH, NJW 1992, Seiten 496 f.; OLG Karlsruhe, Urteil vom 14.12.1999, Az.: 3 U 20/99, u.a. in: MDR 2000, Seite 578; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 11.12.2023, Az.: 30 C 86/23, u.a. in: BeckRS 2023, 35257, beck-online = „juris“; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18, u.a. in: BeckRS 2019, 16208, beck-online = IBRRS 2019, 2534 = IMRRS 2019, 0931 = Entscheidungsdatenbank Brandenburg = grundeigentum-verlag.de = „juris“; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 17.07.2001, Az.: 32 C 169/00, u.a. in: Grundeigentum 2001, Seite 1134 = BeckRS 2001, Nr.: 30996309), jedoch ist eine derartige Abmahnung vorliegend unstreitig durch die Klägerin mit Schriftsatz vom 29.06.2023

(Blatt 15 bis 17 der Akte) gegenüber dem Beklagten erfolgt, so dass diese Voraussetzung vorliegend auch als gegeben anzusehen ist.

71 Die Klägerin hat in ihrem Kündigungsschreiben vom 14.08.2023 (Blatt 11 bis 14 der Akte), in der mit der Klageschrift vom 18.09.2023 (Blatt 1 bis 4 der Akte) erneut ausgesprochenen fristlosen Kündigung und in dem Kündigungsschreiben vom 28.03.2024 (Blatt 69 bis 70 der Akte) ebenso unstreitig den nunmehr zur Kündigung führenden wichtigen Grund – nämlich insbesondere die jeweiligen Störungen des Hausfriedens durch den Beklagten – auch ordnungsgemäß nach § 569 Abs. 4 BGB benannt.

72 Diese gesetzlichen Vorschriften finden insbesondere auch auf Straftaten und gravierenden Belästigungen und Bedrohungen gegenüber den anderen Mitbewohner Anwendung (BGH, Beschluss vom 24.11.2009, Az.: VIII ZR 174/09, u.a. in: WuM 2009, Seite 762; BGH, Urteil vom 08.12.2004, Az.: VIII ZR 218/03, u.a. in: NZM 2005, Seiten 300 f.; OLG Frankfurt/Main, Beschluss vom 11.09.2018, Az.: 2 U 55/18, u.a. in: ZfIR 2019, Seite 102; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 26.05.1995, Az.: 5 Ss (OWi) 149/95 – (OWi) 79/95, u.a. in: ZMR 1995, Seiten 415 f.; OLG München, Urteil vom 03.09.1991, Az.: 25 U 1838/91, u.a. in: NJW-RR 1991, Seiten 1492 ff.; LG Frankfurt/Main, Beschlüsse vom 03.06.2019 und 11.07.2019, Az.: 2-11 S 64/19, u.a. in: BeckRS 2019, 28820, beck-online = „juris“; LG Berlin, Beschluss vom 25.06.2018, Az.: 65 S 54/18, u.a. in: Grundeigentum 2018, Seiten 1060 f.; LG Limburg, Urteil vom 27.04.2018, Az.: 1 O 303/17, u.a. in: „juris“; LG Kassel, Beschluss vom 20.02.2018, Az.: 1 S 17/18, u.a. in: WuM 2018, Seite 202; LG München I, Urteil vom 27.09.2017, Az.: 14 S 288/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 47 f.; LG Dortmund, Urteil vom 14.06.2017, Az.: 1 S 62/16, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 324 f.; LG Berlin, Urteil vom 06.10.2016, Az.: 67 S 203/16, u.a. in: Grundeigentum 2016, Seiten 1573 f.; LG Berlin, Beschluss vom 12.05.2016, Az.: 67 S 110/16, u.a. in: WuM 2016, Seiten 419 f.; LG Frankfurt/Main, Urteil vom 18.01.2012, Az.: 2/17 S 90/11, u.a. in: ZMR 2012, Seiten 352 ff.; LG Berlin, Grundeigentum 2010, Seiten 488 f.; LG Berlin, WuM 1999, Seite 329; LG Bonn, WuM 1998, Seite 439; LG Hamburg, WuM 1996, Seiten 271 f.; LG Duisburg, Urteil vom 15.03.1988, Az.: 7 S 252/87, u.a. in: WuM 1988, Seiten 264 f.; LG Hamburg, WuM 1987, Seiten 218 f.; LG Hannover, ZMR 1979, Seiten 248 f.; AG Idstein, Urteil vom 16.09.2019, Az.: 3 C 72/19, u.a. in: ZMR 2019, Seite 968; AG München, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 417 C 4799/19, u.a. in: ZMR 2020, Seite 319; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18, u.a. in: BeckRS 2019, 16208, beck-online = IBRRS 2019, 2534 = IMRRS 2019, 0931 = Entscheidungsdatenbank Brandenburg = grundeigentum-verlag.de = „juris“; AG Düsseldorf, Urteil vom 11.07.2019, Az.: 27 C 346/18, u.a. in: Grundeigentum 2019, Seiten 1313 f.; AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 17.06.2019, Az.: 5 C 318/18, u.a. in: Grundeigentum 2019, Seite 969; AG Neuruppin, Urteil vom 16.04.2019, Az.: 43 C 61/18, u.a. in: NJW-RR 2019, Seiten 1160 f.; AG Gronau, Urteil vom 19.11.2018, Az.: 2 C 121/18, u.a. in: WuM 2019, Seite 435; AG Homburg, Urteil vom 09.11.2018, Az.: 4 C 216/18 (10), u.a. in: WuM 2019, Seiten 75 ff.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 10.09.2018, Az.: 31 C 34/18, u.a. in: BeckRS 2018, Nr. 20906 = „juris“; AG München, Urteil vom 14.09.2017, Az.: 418 C 6420/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 603 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 24.05.2017, Az.: 31 C 125/16, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 721 ff.; AG Lichtenberg, Urteil vom 21.10.2016, Az.: 10 C 103/15, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 55 ff.; AG Würzburg, Urteil vom 15.07.2015, Az.: 13 C 3394/14, u.a. in: ZMR 2017, Seite 70; AG München, Urteil vom 28.11.2014, Az.: 474 C 18543/14, u.a. in: WuM 2015, Seite 355; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 06.06.2014, Az.: 35 C 92/13, u.a. in: WuM 2015, Seiten 741 f.; AG München, Urteil vom 09.08.2013, Az.: 411 C 8027/13, u.a. in: ZMR 2014, Seite 651; AG München, Urteil vom 07.02.2013, Az.: 411 C 25348/12, u.a. in: ZMR 2013, Seite 450; AG Siegburg, Urteil vom 16.01.2013, Az.: 123 C 109/12, u.a. in: „juris“; AG Wedding, Grundeigentum 2010, Seiten 1545 ff.; AG Bremen, Urteil vom 03.03.2004, Az.: 17 C 144/04, u.a. in: BeckRS 2004, 08315; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 17.07.2001, Az.: 32 C 169/00, u.a. in: Grundeigentum

2001, Seite 1134 = BeckRS 2001, 30996309; AG Bad Segeberg, WuM 2000, Seiten 601 ff.; AG Wiesbaden, WuM 1998, Seite 572; AG Rheine, WuM 1997, Seite 217; AG Emmendingen, WuM 1989, Seiten 231 f.; AG Steinfurt, WuM 1987, Seite 260; AG Köln, Urteil vom 11.09.1985, Az.: 204 C 499/83, u.a. in: WuM 1987, Seite 21; AG Bergisch-Gladbach, WuM 1983, Seite 59; AG Ebersberg, Urteil vom 25.04.1980, Az.: C 815/79, u.a. in: WuM 1980, Seite 235; AG Köln, Urteil vom 11.05.1978, Az.: 155 C 3531/77, u.a. in: WuM 1980, Seite 86; AG Köln, Urteil vom 05.10.1973, Az.: 152 C 276/73, u.a. in: WuM 1977, Seite 29).

73 Insbesondere können auch Straftaten und Beleidigungen gegenüber den übrigen Mietern des Mehrfamilienhauses einen wichtigen Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB darstellen. Während bloße Unhöflichkeiten und andere missliebige Verhaltensweisen ohne ehrverletzenden Charakter eine Kündigung nicht rechtfertigen, sind insbesondere aber Körperverletzungen, Sachbeschädigungen und Formalbeleidigungen grundsätzlich geeignet, der Vermieterin eine Fortsetzung des Mietverhältnisses mit diesem Mieter unzumutbar zu machen. Bei der Abwägung, ob dem Vermieter aufgrund einer Straftat und/oder Beleidigung des Mieters gegenüber anderen Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar wird, sind zwar stets die Begleitumstände mit zu berücksichtigen. So stellt sich z.B. eine Beleidigung als weniger verletzend dar, wenn sie aus einer Provokation heraus oder im Zusammenhang einer bereits vorgegebenen streitigen Atmosphäre erfolgte oder wenn sie als eine momentane und vereinzelt gebliebene Unbeherrschtheit zu bewerten ist.

74 Jedoch können insbesondere Straftaten und selbst einzelne Beleidigungen ein solches Gewicht haben, dass die Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung auf der Hand liegt (BGH, Beschluss vom 24.11.2009, Az.: VIII ZR 174/09, u.a. in: WuM 2009, Seite 762; BGH, Urteil vom 08.12.2004, Az.: VIII ZR 218/03, u.a. in: NZM 2005, Seiten 300 f.; OLG Frankfurt/Main, Beschluss vom 11.09.2018, Az.: 2 U 55/18, u.a. in: ZfIR 2019, Seite 102; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 26.05.1995, Az.: 5 Ss (OWi) 149/95 – (OWi) 79/95, u.a. in: ZMR 1995, Seiten 415 f.; OLG München, Urteil vom 03.09.1991, Az.: 25 U 1838/91, u.a. in: NJW-RR 1991, Seiten 1492 ff.; LG Frankfurt/Main, Beschlüsse vom 03.06.2019 und 11.07.2019, Az.: 2-11 S 64/19, u.a. in: BeckRS 2019, 28820, beck-online = „juris“; LG Berlin, Beschluss vom 25.06.2018, Az.: 65 S 54/18, u.a. in: Grundeigentum 2018, Seiten 1060 f.; LG Limburg, Urteil vom 27.04.2018, Az.: 1 O 303/17, u.a. in: „juris“; LG Kassel, Beschluss vom 20.02.2018, Az.: 1 S 17/18, u.a. in: WuM 2018, Seite 202; LG München I, Urteil vom 27.09.2017, Az.: 14 S 288/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 47 f.; LG Dortmund, Urteil vom 14.06.2017, Az.: 1 S 62/16, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 324 f.; LG Berlin, Urteil vom 06.10.2016, Az.: 67 S 203/16, u.a. in: Grundeigentum 2016, Seiten 1573 f.; LG Berlin, Beschluss vom 12.05.2016, Az.: 67 S 110/16, u.a. in: WuM 2016, Seiten 419 f.; LG Frankfurt/Main, Urteil vom 18.01.2012, Az.: 2/17 S 90/11, u.a. in: ZMR 2012, Seiten 352 ff.; LG Berlin, Grundeigentum 2010, Seiten 488 f.; LG Berlin, WuM 1999, Seite 329; LG Bonn, WuM 1998, Seite 439; LG Hamburg, WuM 1996, Seiten 271 f.; LG Duisburg, Urteil vom 15.03.1988, Az.: 7 S 252/87, u.a. in: WuM 1988, Seiten 264 f.; LG Hamburg, WuM 1987, Seiten 218 f.; LG Hannover, ZMR 1979, Seiten 248 f.; AG Idstein, Urteil vom 16.09.2019, Az.: 3 C 72/19, u.a. in: ZMR 2019, Seite 968; AG München, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 417 C 4799/19, u.a. in: ZMR 2020, Seite 319; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18, u.a. in: BeckRS 2019, 16208, beck-online = IBRRS 2019, 2534 = IMRRS 2019, 0931 = Entscheidungsdatenbank Brandenburg = grundeigentum-verlag.de = „juris“; AG Düsseldorf, Urteil vom 11.07.2019, Az.: 27 C 346/18, u.a. in: Grundeigentum 2019, Seiten 1313 f.; AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 17.06.2019, Az.: 5 C 318/18, u.a. in: Grundeigentum 2019, Seite 969; AG Neuruppin, Urteil vom 16.04.2019, Az.: 43 C 61/18, u.a. in: NJW-RR 2019, Seiten 1160 f.; AG Gronau, Urteil vom 19.11.2018, Az.: 2 C 121/18, u.a. in: WuM 2019, Seite 435; AG Homburg, Urteil vom 09.11.2018, Az.: 4 C 216/18 (10), u.a. in: WuM 2019, Seiten 75 ff.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 10.09.2018, Az.: 31 C 34/18, u.a. in: BeckRS 2018, Nr. 20906 = „juris“; AG München, Urteil vom 14.09.2017, Az.: 418 C 6420/17,

u.a. in: ZMR 2018, Seiten 603 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 24.05.2017, Az.: 31 C 125/16, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 721 ff.; AG Lichtenberg, Urteil vom 21.10.2016, Az.: 10 C 103/15, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 55 ff.; AG Würzburg, Urteil vom 15.07.2015, Az.: 13 C 3394/14, u.a. in: ZMR 2017, Seite 70; AG München, Urteil vom 28.11.2014, Az.: 474 C 18543/14, u.a. in: WuM 2015, Seite 355; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 06.06.2014, Az.: 35 C 92/13, u.a. in: WuM 2015, Seiten 741 f.; AG München, Urteil vom 09.08.2013, Az.: 411 C 8027/13, u.a. in: ZMR 2014, Seite 651; AG München, Urteil vom 07.02.2013, Az.: 411 C 25348/12, u.a. in: ZMR 2013, Seite 450; AG Siegburg, Urteil vom 16.01.2013, Az.: 123 C 109/12, u.a. in: „juris“; AG Wedding, Grundeigentum 2010, Seiten 1545 ff.; AG Bremen, Urteil vom 03.03.2004, Az.: 17 C 144/04, u.a. in: BeckRS 2004, 08315; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 17.07.2001, Az.: 32 C 169/00, u.a. in: Grundeigentum 2001, Seite 1134 = BeckRS 2001, 30996309; AG Bad Segeberg, WuM 2000, Seiten 601 ff.; AG Wiesbaden, WuM 1998, Seite 572; AG Rheine, WuM 1997, Seite 217; AG Emmendingen, WuM 1989, Seiten 231 f.; AG Steinfurt, WuM 1987, Seite 260; AG Köln, Urteil vom 11.09.1985, Az.: 204 C 499/83, u.a. in: WuM 1987, Seite 21; AG Bergisch-Gladbach, WuM 1983, Seite 59; AG Ebersberg, Urteil vom 25.04.1980, Az.: C 815/79, u.a. in: WuM 1980, Seite 235; AG Köln, Urteil vom 11.05.1978, Az.: 155 C 3531/77, u.a. in: WuM 1980, Seite 86; AG Köln, Urteil vom 05.10.1973, Az.: 152 C 276/73, u.a. in: WuM 1977, Seite 29).

75Körperverletzungen, Sachbeschädigungen, Diebstähle, Beleidigungen, üble Nachreden sowie Verleumdung oder das illegale Lagern bzw. Handeln mit Betäubungsmitteln sind nämlich Straftaten im Sinne des StGB bzw. des BtMG und damit zugleich Vertragsverletzungen, wenn sie gegenüber dem Vertragspartner oder Mitbewohnern des Hauses verübt werden oder den Hausfrieden stören (BGH, Beschluss vom 24.11.2009, Az.: VIII ZR 174/09, u.a. in: WuM 2009, Seite 762; BGH, Urteil vom 08.12.2004, Az.: VIII ZR 218/03, u.a. in: NZM 2005, Seiten 300 f.; OLG Frankfurt/Main, Beschluss vom 11.09.2018, Az.: 2 U 55/18, u.a. in: ZfIR 2019, Seite 102; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 26.05.1995, Az.: 5 Ss (OWi) 149/95 – (OWi) 79/95, u.a. in: ZMR 1995, Seiten 415 f.; OLG München, Urteil vom 03.09.1991, Az.: 25 U 1838/91, u.a. in: NJW-RR 1991, Seiten 1492 ff.; LG Frankfurt/Main, Beschlüsse vom 03.06.2019 und 11.07.2019, Az.: 2-11 S 64/19, u.a. in: BeckRS 2019, 28820, beck-online = „juris“; LG Berlin, Beschluss vom 25.06.2018, Az.: 65 S 54/18, u.a. in: Grundeigentum 2018, Seiten 1060 f.; LG Limburg, Urteil vom 27.04.2018, Az.: 1 O 303/17, u.a. in: „juris“; LG Kassel, Beschluss vom 20.02.2018, Az.: 1 S 17/18, u.a. in: WuM 2018, Seite 202; LG München I, Urteil vom 27.09.2017, Az.: 14 S 288/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 47 f.; LG Dortmund, Urteil vom 14.06.2017, Az.: 1 S 62/16, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 324 f.; LG Berlin, Urteil vom 06.10.2016, Az.: 67 S 203/16, u.a. in: Grundeigentum 2016, Seiten 1573 f.; LG Berlin, Beschluss vom 12.05.2016, Az.: 67 S 110/16, u.a. in: WuM 2016, Seiten 419 f.; LG Frankfurt/Main, Urteil vom 18.01.2012, Az.: 2/17 S 90/11, u.a. in: ZMR 2012, Seiten 352 ff.; LG Berlin, Grundeigentum 2010, Seiten 488 f.; LG Berlin, WuM 1999, Seite 329; LG Bonn, WuM 1998, Seite 439; LG Hamburg, WuM 1996, Seiten 271 f.; LG Duisburg, Urteil vom 15.03.1988, Az.: 7 S 252/87, u.a. in: WuM 1988, Seiten 264 f.; LG Hamburg, WuM 1987, Seiten 218 f.; LG Hannover, ZMR 1979, Seiten 248 f.; AG Idstein, Urteil vom 16.09.2019, Az.: 3 C 72/19, u.a. in: ZMR 2019, Seite 968; AG München, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 417 C 4799/19, u.a. in: ZMR 2020, Seite 319; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18, u.a. in: BeckRS 2019, 16208, beck-online = IBRRS 2019, 2534 = IMRRS 2019, 0931 = Entscheidungsdatenbank Brandenburg = grundeigentum-verlag.de = „juris“; AG Düsseldorf, Urteil vom 11.07.2019, Az.: 27 C 346/18, u.a. in: Grundeigentum 2019, Seiten 1313 f.; AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 17.06.2019, Az.: 5 C 318/18, u.a. in: Grundeigentum 2019, Seite 969; AG Neuruppin, Urteil vom 16.04.2019, Az.: 43 C 61/18, u.a. in: NJW-RR 2019, Seiten 1160 f.; AG Gronau, Urteil vom 19.11.2018, Az.: 2 C 121/18, u.a. in: WuM 2019, Seite 435; AG Homburg, Urteil vom 09.11.2018, Az.: 4 C 216/18 (10), u.a. in: WuM 2019, Seiten 75 ff.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 10.09.2018, Az.: 31 C 34/18, u.a. in: BeckRS 2018, Nr. 20906 = „juris“; AG

München, Urteil vom 14.09.2017, Az.: 418 C 6420/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 603 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 24.05.2017, Az.: 31 C 125/16, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 721 ff.; AG Lichtenberg, Urteil vom 21.10.2016, Az.: 10 C 103/15, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 55 ff.; AG Würzburg, Urteil vom 15.07.2015, Az.: 13 C 3394/14, u.a. in: ZMR 2017, Seite 70; AG München, Urteil vom 28.11.2014, Az.: 474 C 18543/14, u.a. in: WuM 2015, Seite 355; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 06.06.2014, Az.: 35 C 92/13, u.a. in: WuM 2015, Seiten 741 f.; AG München, Urteil vom 09.08.2013, Az.: 411 C 8027/13, u.a. in: ZMR 2014, Seite 651; AG München, Urteil vom 07.02.2013, Az.: 411 C 25348/12, u.a. in: ZMR 2013, Seite 450; AG Siegburg, Urteil vom 16.01.2013, Az.: 123 C 109/12, u.a. in: „juris“; AG Wedding, Grundeigentum 2010, Seiten 1545 ff.; AG Bremen, Urteil vom 03.03.2004, Az.: 17 C 144/04, u.a. in: BeckRS 2004, 08315; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 17.07.2001, Az.: 32 C 169/00, u.a. in: Grundeigentum 2001, Seite 1134 = BeckRS 2001, 30996309; AG Bad Segeberg, WuM 2000, Seiten 601 ff.; AG Wiesbaden, WuM 1998, Seite 572; AG Rheine, WuM 1997, Seite 217; AG Emmendingen, WuM 1989, Seiten 231 f.; AG Steinfurt, WuM 1987, Seite 260; AG Köln, Urteil vom 11.09.1985, Az.: 204 C 499/83, u.a. in: WuM 1987, Seite 21; AG Bergisch-Gladbach, WuM 1983, Seite 59; AG Ebersberg, Urteil vom 25.04.1980, Az.: C 815/79, u.a. in: WuM 1980, Seite 235; AG Köln, Urteil vom 11.05.1978, Az.: 155 C 3531/77, u.a. in: WuM 1980, Seite 86; AG Köln, Urteil vom 05.10.1973, Az.: 152 C 276/73, u.a. in: WuM 1977, Seite 29).

76Selbst ein einmaliges derartiges Verhalten, dass zwar den Hausfrieden nicht nachhaltig stören würde, kann aber trotzdem so gewichtig sein, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist und damit eine außerordentliche fristlose Kündigung rechtfertigen. Ein körperlicher Angriff bzw. eine Nötigung oder eine schwere Beleidigung durch einen Mieter stellt nämlich auch bei gebotener Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und Abwägung der beiderseitigen Interessen ein solches Verhalten dar, welches es für den Vermieter nicht mehr zumutbar macht, am Mietvertrag weiter festzuhalten. Sowohl die körperliche Unversehrtheit als auch die persönliche Ehre stellen wichtige Schutzgüter der Rechtsordnung dar. Ein Vermieter muss sich daher darauf verlassen können, dass diese durch seinen Mieter nicht verletzt werden. Umgekehrt ist es einem Vermieter daher nicht zumutbar, ein Mietverhältnis mit einem Mieter fortzusetzen, der derartige Verletzungen begeht (AG Gronau, Urteil vom 19.11.2018, Az.: 2 C 121/18, u.a. in: WuM 2019, Seite 435).

77Vorliegend wurde durch das Verhalten des Beklagten das für die Fortsetzung des Mietvertrages notwendige gegenseitige Vertrauensverhältnis insofern aber irreparabel erschüttert.

78Ausweislich der beigezogenen Strafakte des Amtsgerichts Brandenburg an der Havel zu den Aktenzeichen: 24 Ds 427 Js 36974/23 (128/23) hat der Beklagte am 07.05.2023 unerlaubt Betäubungsmittel (21,81 g netto Cannabisverschnitt und 14,45 g netto Amphetamin) besessen, ohne zugleich im Besitz einer schriftlichen Erlaubnis für den Erwerb zu sein, was zum damaligen Zeitpunkt gemäß § 29 Abs. 1 Nr. 3 BtMG eine Straftat war.

79Zwar wird seit dem 01.04.2024 durch das Konsumcannabisgesetz – KCanG – der Besitz zum Eigenkonsum von bis zu 25 g Cannabis ausdrücklich erlaubt und besteht damit für sich genommen jetzt ein Anknüpfungspunkt nicht mehr für einen strafprozessualen Anfangsverdacht bei 21,81 g netto Cannabisverschnitt; jedoch hatte der Beklagte zudem noch 14,45 g netto Amphetamin in seiner Wohnung, so dass er durch die Aufbewahrung des Cannabisverschnitts und des Amphetamins am 07.05.2023 dennoch wohl unter Verstoß gegen das BtMG erworbenen Betäubungsmittel in der Wohnung aufbewahrte und somit gegen seine vertraglichen Obhutspflichten als Mieter nach §§ 535 und 241 Abs. 2 BGB verstieß (BGH, Urteil vom 14.12.2016, Az.: VIII ZR 49/16, u.a. in: NZM 2017, Seiten 144 f.).

80Eine Störung des Hausfriedens ist im Übrigen aber auch nach Inkrafttreten des Konsumcannabisgesetz – KCanG – grundsätzlich dann gegeben, wenn der Bereich der eigenen Wohnung

durch die Auswirkungen des Cannabiskonsum überschritten wird, da insofern dann zumindest ein Verstoß gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und damit eine Störung des Hausfriedens in Betracht kommt. Eine durch Verletzung einer solchen Rücksichtnahmepflicht verursachte Belästigung der Mitbewohner kann somit auch weiterhin eine Störung des Hausfriedens darstellen, insbesondere wenn die Intensität der Beeinträchtigungen ein unerträgliches und/oder gesundheitsgefährdendes Ausmaß erreicht (BGH, Urteil vom 14.12.2016, Az.: VIII ZR 49/16, u.a. in: NZM 2017, Seiten 144 f.; BGH, Urteil vom 18.02.2015, Az.: VIII ZR 186/14, u.a. in: NJW 2015, Seite 1239; BGH, Urteil vom 16.01.2015, Az.: V ZR 110/14, u.a. in: NJW 2015, Seite 2023; LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 11.07.2019, Az.: 2-11 S 64/19, u.a. in: BeckRS 2019, 28820, beck-online = „juris“; AG Karlsruhe, Urteil vom 03.02.2017, Az.: 6 C 2930/16, u.a. in: AIZ 2017, Nr. 5, 45 = BeckRS 2017, 111346; AG Hamburg-Altona, Urteil vom 14.02.2012, Az.: 316 C 275/11, u.a. in: ZMR 2012, Seiten 587 f.; AG Köln, Urteil vom 25.03.2008, Az.: 219 C 554/07, u.a. in: WuM 2008, Seite 595; AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 08.02.2008, Az.: 518 C 359/07, u.a. in: WE 2008, Seiten 137 f.).

81Wenngleich von Seiten des Beklagten zu den verbrauchten Mengen an Cannabis konkret nichts gesagt wird, muss vorliegend eine nicht unerhebliche Intensität der Beeinträchtigungen und ein unerträgliches und/oder gesundheitsgefährdendes Ausmaß unter den festzustellenden Umständen hier wenigstens in Betracht gezogen werden, zumal minderjähriger Kinder in demselben Hauseingang wohnen und im Hausflur an der Wohnungstür des Beklagten vorbeigehen müssen.

82Der Beklagte hat dann aber die zu Wohnzwecken überlassenen Räumen insofern auch in einer Weise zu Zwecken missbraucht, die eine Störung des Hausfriedens darstellen und die ein Vermieter nicht hinnehmen muss (BGH, Urteil vom 14.12.2016, Az.: VIII ZR 49/16, u.a. in: NZM 2017, Seiten 144 f.; BGH, Urteil vom 18.02.2015, Az.: VIII ZR 186/14, u.a. in: NJW 2015, Seite 1239; BGH, Urteil vom 16.01.2015, Az.: V ZR 110/14, u.a. in: NJW 2015, Seite 2023; LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 11.07.2019, Az.: 2-11 S 64/19, u.a. in: BeckRS 2019, 28820, beck-online = „juris“; AG Karlsruhe, Urteil vom 03.02.2017, Az.: 6 C 2930/16, u.a. in: AIZ 2017, Nr. 5, 45 = BeckRS 2017, 111346; AG Hamburg-Altona, Urteil vom 14.02.2012, Az.: 316 C 275/11, u.a. in: ZMR 2012, Seiten 587 f.; AG Köln, Urteil vom 25.03.2008, Az.: 219 C 554/07, u.a. in: WuM 2008, Seite 595; AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 08.02.2008, Az.: 518 C 359/07, u.a. in: WE 2008, Seiten 137 f.).

83Das erkennende Gericht hat aufgrund der beigezogenen Straftakte und des insofern im nicht unerheblichen Umfang vorgefundenen Bargeldes im Wert von 2.050,00 Euro sowie der aufgefundenen Feinwaage gemäß § 286 ZPO im Übrigen sogar die Überzeugung gewonnen, dass es sich bei der Wohnung des Beklagten um eine sog. „Bunkerwohnung“ gehandelt und er aus dieser heraus Handel mit Betäubungsmitteln betrieben hat, was dann aber auch Auswirkungen auf die gesamte umliegende Nachbarschaft hat (LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 11.07.2019, Az.: 2-11 S 64/19, u.a. in: BeckRS 2019, 28820, beck-online = „juris“; AG Karlsruhe, Urteil vom 03.02.2017, Az.: 6 C 2930/16, u.a. in: AIZ 2017, Nr. 5, 45 = BeckRS 2017, 111346; AG Hamburg-Altona, Urteil vom 14.02.2012, Az.: 316 C 275/11, u.a. in: ZMR 2012, Seiten 587 f.; AG Köln, Urteil vom 25.03.2008, Az.: 219 C 554/07, u.a. in: WuM 2008, Seite 595; AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 08.02.2008, Az.: 518 C 359/07, u.a. in: WE 2008, Seiten 137 f.).

84Hierin liegt somit dann aber ein erheblicher Verstoß gegen mietrechtliche Verpflichtungen, den die Klägerin/Vermieterin nicht hinzunehmen brauchte und die ihr das Recht zur fristlosen Beendigung des Mietverhältnisses gaben (BGH, Urteil vom 14.12.2016, Az.: VIII ZR 49/16, u.a. in: NZM 2017, Seiten 144 f.; BGH, Urteil vom 18.02.2015, Az.: VIII ZR 186/14, u.a. in: NJW 2015, Seite 1239; BGH, Urteil vom 16.01.2015, Az.: V ZR 110/14, u.a. in: NJW 2015, Seite 2023; LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 11.07.2019, Az.: 2-11 S 64/19, u.a. in: BeckRS

2019, 28820, beck-online = „juris“; AG Karlsruhe, Urteil vom 03.02.2017, Az.: 6 C 2930/16, u.a. in: AIZ 2017, Nr. 5, 45 = BeckRS 2017, 111346; AG Hamburg-Altona, Urteil vom 14.02.2012, Az.: 316 C 275/11, u.a. in: ZMR 2012, Seiten 587 f.; AG Köln, Urteil vom 25.03.2008, Az.: 219 C 554/07, u.a. in: WuM 2008, Seite 595; AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 08.02.2008, Az.: 518 C 359/07, u.a. in: WE 2008, Seiten 137 f.).

85Die Zeugin M... F... hat im Übrigen – trotz der für sie sehr belastenden psychischen Situation – entsprechend der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Nullhypothese subjektiv aus ihrer Sicht widerspruchsfrei und konstant – insbesondere in Bezug auf das Kerngeschehen –, im freien Bericht, homogen, in logischer Konsistenz, quantitativ detailreich und individuell, jedoch auch unter Einräumung von unverstandenen Handlungen sowie gewissen Erinnerungslücken und Unsicherheiten sowie Schilderungen von nebensächlichen und ungewöhnliche bzw. überflüssigen Details, mit gewissen Gedankensprüngen in ungeordneter Erzählweise mit spontanen Verbesserungen, unter Verknüpfung von räumlichen und zeitlichen Bedingungen, mit Querverbindungen zu ähnlichen Vorgängen sowie dem Bericht von Handlungen als Wechselwirkung und der Schilderung eigener und fremder psychischer Vorgängen sowie inhaltlichen Verflechtungen unter Berücksichtigung ihrer allgemeinen und sprachlichen intellektuellen Leistungsfähigkeit und ihrer Kenntnisse in Bezug auf diesen Bereich auch unter Beachtung von etwaigen Motivationen erlebnisbezogen sowie sachgerecht, ohne Neigung zu einer Dramatisierung, frei von inneren Widersprüchen (sog. Realitätskriterien) sowie wohl auch frei von Wahrnehmungsfehlern unter Beachtung von Warnsignalen, und insoweit für das erkennende Gericht glaubhaft – ohne dass dabei eine „Mathematisierung“ der Glaubhaftigkeitsbeurteilung vorzunehmen ist – (BGH, NJW 1999, Seiten 2746 ff.; BGH, NSTZ-RR 2002, Seite 308; BGH, NJW 2003, Seiten 2527 ff.; BGH, NSTZ 2008, Seiten 116 f.; OLG Stuttgart, NJW 2006, Seiten 3506 f.; OLG Koblenz, NJW-RR 2004, Seiten 1318 ff.) ausgesagt, dass der Beklagte bei ihr ab März bzw. April 2023 öfters vor der Wohnungstür stand und sich nach ihren minderjährigen Kindern erkundigte teilweise morgens und teilweise auch abends. Der Beklagte sei hierbei ihr gegenüber verbal aggressiv geworden, d.h. er sei laut geworden.

86So habe der Beklagte sie auch schon vor dem 27.03.2024 Mal angebrüllt, als sie ihre kleine Tochter auf dem Arm hatte. Ihre große Tochter sage deswegen jetzt auch immer: „Mama ruhig, sonst wird Onkel Daniel wieder böse.“

87Zudem sagte die Zeugin F... glaubhaft aus, dass am Abend vom 27.03.2024 zum 28.03.2024 der Beklagte gegen 22:30 Uhr bei ihrer Wohnung Sturm geklingelt habe. Weder ihr Ehemann noch sie seien aber dann hinausgegangen zu dem Beklagten. Ihr Mann habe dann durch die Tür hindurch dem Beklagten gesagt, dass er doch weggehen und runter gehen solle. Der Beklagte habe dann mit der Faust gegen ihre Wohnungstür geklopft bzw. „gebummert“. Dann habe sich der Beklagte mehrfach gegen ihre Wohnungstür geworfen. Ihre Wohnungstür sei dadurch dann aus den Türangeln gerissen worden. Der Beklagte sei dann sogar ein Stück in ihre Wohnung hinein gegangen. Sie und ihr Ehemann hätten dann den Beklagten mehrfach aufgefordert ihre Wohnung zu verlassen. Erst nach einer Weile sei der Beklagte dann aber aus ihrer Wohnung hinausgegangen.

88Im Übrigen bekundete die Zeugin F... auch sehr glaubhaft, dass ihre beiden minderjährigen Kinder durch diese Tat des Beklagten dann sehr verstört waren und seit diesem Tag ihre Tochter auch nicht mehr allein schlafen wolle.

89Zwar gelten für das erkennende Gericht nicht die strikten methodischen Vorgaben, die für den aussagepsychologischen Sachverständigen und seine hypothesengeleitete Begutachtung als Standard gelten, sondern nur der Grundsatz der freien Beweiswürdigung (§ 286 ZPO; BGH, BGHSt Band 45, Seite 164; BGH, NSTZ-RR 2003, Seiten 206 ff.). Mitbestimmend hierfür sind indes aber auch die in der Rechtsprechung entwickelten allgemeinen Anforderungen, dass insbesondere die Beweiswürdigung auch insoweit je nach der Beweislage erschöpfend

zu sein hat, so dass sie nicht den anerkannten Erfahrungssätzen der Aussagepsychologie widerstreiten darf. Entsprechend diesen Rechtsgrundsätzen hat das Gericht hier aber den persönlichen Eindruck gewonnen, dass die Zeugin über ein unmittelbar erlebtes Geschehen berichtet hat. So wie diese Zeugin anlässlich ihrer Vernehmung wirkte, hält das Gericht es für nahezu ausgeschlossen, dass sich die Zeugin dies nur ausgedacht und/oder die Unwahrheit gesagt hat. Ihre Aussage war in sich schlüssig und nachvollziehbar und entspricht im Übrigen auch dem, was der Zeuge S... F... bei seiner Zeugenaussage bekundet hat. Bei einer Gesamtwürdigung aller Umstände würde diese Aussage der Zeugin dementsprechend bereits genügen, um das Gericht von der Wahrheit der Behauptung der Klägerin zu überzeugen, dass der Beklagte sich in der Nacht vom 27.03.2024 zum 28.03.2024 unberechtigt Zutritt zu einer anderen genossenschaftlichen Wohnung verschaffte und die dortigen Bewohner attackierte.

90Der Zeuge S... F... hat im Übrigen ebenso glaubhaft ausgesagt, dass der Beklagte im Jahre 2023, insbesondere auch nachts, wenn seine Kinder geschlafen hätten, seine Wohnungstür mehrfach zugeknallt habe. Die Wohnung des Beklagten liege unter seiner Wohnung. Es habe dann manche Nächte gegeben, wo der Beklagte 4 bis 5 Mal seine Wohnungstür am Abend laut zu geknallt habe.

91Darüber hinaus bekundete der Zeuge F... glaubhaft, dass am Morgen des 07.05.2023 der Beklagte morgens vor ihrer Wohnungstür stand und obwohl er ihm gesagt habe, dass er – der Beklagte – nicht rein kommen könne, da seine Frau und seine Kinder noch schlafen würden, der Beklagte die Tür weiter aufgedrückt habe. Am Abend des gleichen Tages – d.h. am 07.05.2023 – habe der Beklagte dann zwischen 20:00 Uhr bis 21:00 Uhr wieder bei ihrer Wohnung gegen die Wohnungstür geklopft und auch geklingelt. Nachdem er die Tür geöffnet und den Beklagten gefragt habe, was er wolle, habe der Beklagte ihn angebrüllt und gesagt, dass er von ihm – dem Zeugen F... – nichts wolle, sondern dass er seine Ehefrau – d.h. die Zeugin F... – sprechen wolle. Seine Ehefrau sei dann zwar hinzu gekommen, jedoch habe der Beklagte dann zu seiner Ehefrau gesagt, dass sie „ein verlogenes Miststück“ sei. Der Tonfall des Beklagten sei an diesem Abend des 07.05.2023 auch sehr aggressiv gewesen.

92Des Weiteren sagte der Zeuge F... glaubhaft aus, dass es auch einen Abend gab, an dem der Beklagte zwischen 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr an ihrer Wohnungstür geklopfte und geklingelte. An diesem Abend habe der ca. 4 x bei ihnen an der Wohnungstür jeweils mehrfach geklopft oder geklingelt. Teilweise habe der Beklagte auch unten von der Klingel am Hauseingang aus geklingelt. Er und seine Ehefrau hätten an diesem Abend auch Essen bestellt. Als der Essenslieferant dann gekommen sei, habe der Beklagte auch nach oben gebrüllt: „Ach die Herren bestellen sich Essen“. Dies habe der Beklagte alles in einem aggressiven Ton gesagt.

93Zudem bekundete der Zeuge F... glaubhaft, dass am Abend des 27.03.2024 gegen 22:30 Uhr es sehr laut an ihrer Wohnungstür „gebummert“ bzw. geklopft habe. Er und seine Ehefrau – die Zeugin F... – seien zu dieser Zeit schon im Bett gewesen und ihre Kinder hätten schon geschlafen. Dann habe der Beklagte „Sturm“ geklingelt. Er – der Zeuge F... – sei dann zu der Wohnungstür gegangen und habe dem Beklagten durch die Wohnungstür hindurch gesagt, dass er verschwinden soll und dann dass er und seine Ehefrau schlafen wollen. Der Beklagte sei dann aber entweder gegen die Tür getreten oder habe sich dagegen geworfen. Die ganze Wohnungstür habe zumindest gewackelt. Der Beklagte habe dann andauernd gegen ihre Wohnungstür gestoßen, entweder mit dem Fuß oder mit dem Oberkörper. Er – der Zeuge F... – habe dem Beklagten dann durch die Wohnungstür hindurch gesagt, dass wenn er nicht aufhöre, er die Polizei rufen würde. Der Beklagte habe dann aber nicht aufgehört. Dann seien vielleicht 30 bis 40 Sekunden vergangen und er – der Zeuge F... – habe dann sehen können, dass die Tür-Angeln ihrer Wohnungstür teilweise schon heraus geragt hatten. Der Beklagte sei dann aber wieder hoch zu ihrer Wohnungstür gekommen und habe dann weiter gegen diese Wohnungstür gestoßen bzw. sich dagegen gelehnt. Seine Ehefrau – die Zeugin F... –

und er hätten dann versucht, von innen bei ihrer Wohnungstür gegen den Beklagten dagegen zu halten. Nach dem sich der Beklagte dann aber weiteren 5 oder 6 Mal gegen ihre Wohnungstür warf bzw. stieß, habe er – der Zeuge F... – dann ihre Wohnungstür in der Hand gehabt. Die Wohnungstür sei dann komplett aus den Angeln herausgerissen gewesen. Er – der Zeuge – habe dann die Tür in der Hand gehabt, sei mit dieser Wohnungstür etwas zurück gegangen und habe diese Tür dann beiseite gestellt. Der Beklagte sei dann etwas in unsere Wohnung hinein gekommen. Die ganze Zeit habe der Beklagte dann auch irgendetwas gebrüllt. Der Beklagte sei dann vielleicht 30 oder 40 Sekunden in ihrer Wohnung gewesen. Er – der Zeuge F... – und seine Ehefrau hätten dann weiterhin zu dem Beklagten gesagt, dass er aus der Wohnung gehen soll. Irgendwann sei dann der Beklagte auch aus ihrer Wohnung schimpfend wieder die Treppe im Hausflur hinunter gegangen.

94Im Übrigen habe er auch mal ein lautes Gespräch bzw. eine laute Auseinandersetzung zwischen Herrn U... und dem Beklagten akustisch mitbekommen. Diese Auseinandersetzung sei so laut gewesen, dass seine Kinder nicht einschlafen konnten.

95Dem Beklagten ist allein schon wegen des Vorfalls am Abend des 27.03.2024 gegen 22:30 Uhr ein nicht akzeptables Fehlverhalten vorzuwerfen, welches unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des vorliegenden Einzelfalls derart massiv ist, dass der Klägerin zum Schutz ihres Eigentums sowie den Interessen der weiteren Mitmieter im Hauses eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auch unter Berücksichtigung der vom Beklagten angeführten Umständen nicht mehr zumutbar ist. Die massive Gewalteinwirkung durch den Beklagten auf die Wohnungstür von Mietmieter und die in diesem Zusammenhang angerichteten Schäden, welche sogar zu einem Austausch der Wohnungseingangstür geführt haben, lassen eine andere Bewertung vorliegend nicht zu.

96In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass eine Sachbeschädigung durch einen Mieter als schwerwiegende Vertragsverletzung die fristlose Kündigung ohne Abmahnung rechtfertigt (LG Kassel, Beschluss vom 20.02.2018, Az.: 1 S 17/18, u.a. in: WuM 2018, Seite 202; LG München I, Beschluss vom 20.12.2005, Az.: 14 S 22556/05, u.a. in: „juris“; AG München, Urteil vom 17.10.2005, Az.: 461 C 18919/05, u.a. in: „juris“; LG Berlin, Urteil vom 21.10.1983, Az.: 64/63a S 147/83, u.a. in: „juris“).

97Der Beklagte hat insofern vorliegend auch den Hausfrieden nachhaltig gestört, so dass der Klägerin unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses auch aus diesem Grunde nicht zugemutet werden kann.

98Eine Störung des Hausfriedens im Sinne des § 569 Abs. 2 BGB liegt in der pflichtwidrigen Verletzung des für das Zusammenleben mehrerer Mietparteien essentiellen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme.

99Der Beklagte hat den Hausfrieden vorliegend aber wiederholt in überaus massiver Weise gestört. Hiervon ist das Gericht nach der durchgeführten Beweisaufnahme überzeugt.

100Neben den Aussagen der Zeugen M... F... und S... F... ergibt sich dies hier zudem auch aus den beigezogenen Straftaten und der glaubhaften Aussage des Zeugen S... U... Der Zeuge S... U... hat nämlich glaubhaft bekundet, dass es im Jahr 2023 einen Tag gab, an dem der Beklagte 30 mal hoch und runter den Hausflur gelaufen sei und dann jeweils seine Wohnungstür laut zugeknallt habe. Er – der Zeuge U... – habe dann an die Wohnungstür des Beklagten geklopft und ihn gefragt, ob irgendetwas mit seiner Wohnungstür sei, weil er diese andauernd zuknalle. Der Beklagte sei dann laut geworden und habe gebrüllt. Er – der Zeuge – sei dann wieder in seine Wohnung gegangen. Der Beklagte sei dann aber zu seiner – des Zeugen – Wohnung gekommen und habe dann an seine Wohnungstür geklopft. Der Beklagte

sei hierbei auch sehr laut gewesen, so dass sich der Zeuge U... dann bedroht fühlte und aus diesem Grunde dann auch die Polizei telefonisch gerufen habe.

101 Im Übrigen hatte der Zeuge U... auch mitbekommen, dass der Beklagte kurz vor Ostern 2024 (27.03.2024) bei der Wohnungstür der Familie F... gestand hat und laut gebrüllt habe, dass die Familie F... doch die Wohnungstür öffnen solle. Der Beklagte sei hierbei so laut gewesen, dass er – der Zeuge U... – „auf der Couch gestanden“ habe. Dies müsse so gegen 22:30 Uhr bis 23:00 Uhr gewesen sein, als der Beklagte so vor der Wohnungstür der Familie F... gewesen sei.

102 Auch konnte der Zeuge U... bekunden, dass er auch öfters Streitereien zwischen Herrn G... und dem Beklagten mitbekommen habe.

103 Der Zeuge O... M... hat im Übrigen glaubhaft ausgesagt, dass der Beklagte ihn wegen des Verschließen des Fahrradkellers verbal angegriffen habe, da der Beklagte der Ansicht gewesen sei, dass der Fahrradkeller nicht verschlossen werden dürfe. Der Beklagte habe ihn ca. alle 14 Tage bis drei Wochen insofern daraufhin angesprochen.

104 Zudem bekundete der Zeuge M..., dass der Beklagte auch oft den Hausflur hoch und runter gehe und dann seine Wohnungstür immer laut zu schmeiße und auch teilweise die Kellertür. Die Kellertür sei eine Eisentür und es sei dann sehr laut, wenn der Beklagte diese Kellertür zuschmeißen würde. Auch hatte dieser Zeuge zweimal mitbekommen, dass der Beklagte mit einem anderen Mitmieter – d.h. mit Herrn G... – sich gestritten hatte.

105 Zudem bestätigte auch der Zeuge M..., dass es einen weiteren Vorfall im Obergeschoss des Hauseingangs gab, und zwar kurz vor Ostern 2024. Dieser Vorfall sei zwischen dem Beklagten und der Familie F... erfolgt. Dies habe er selbst unten gehört, obwohl er in der Parterre-Wohnung links wohnen würde.

106 Auch bestätigte der Zeuge M..., dass die Polizei 5 bis 6 Mal im Haus war in den letzten Monaten.

107 Nach Durchführung der Beweisaufnahme steht zur Überzeugung des Gerichtes fest, dass der Beklagte sowohl vor der erfolgten Abmahnung der Klägerin vom 29.06.2023 als auch noch danach mehrfach und massiv den Hausfrieden durch Lärmbelästigungen in aggressiver und beleidigender Art und Weise sowie durch Sachbeschädigungen, Beleidigungen und Bedrohungen massiv gestört hat.

108 Die oben näher zitierten Zeugen waren aus Sicht des Gerichts überaus glaubwürdig und es bestanden am Wahrheitsgehalt ihrer Angaben nicht die geringsten Zweifel.

109 Besonders nachhaltig und intensiv ist die Störung des Hausfriedens deshalb, weil der Beklagte die Mitbewohner in erheblichem Maße bedrohte, beleidigte und auch das Schlagen an die Türen von Mitbewohnern und seiner Wohnungstür erheblichen Lärm verursachte.

110 Das Verhalten des Beklagten führt bereits soweit, dass Mitbewohnerinnen aus Angst ihre Wohnung teilweise nicht mehr verlassen, wenn sich der Beklagte im Treppenhaus aufhält.

111 Die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ende der Kündigungsfrist kann der Klägerin unter Abwägung der beiderseitigen Interessen dann aber somit auch aus diesem Grunde hier nicht zugemutet werden (AG München, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 417 C 4799/19, u.a. in: „juris“).

112 Durch all´ diese Handlungen wurde der Frieden in diesem Haus aber mehr als nachhaltig gestört. Die Zeugen sind als Mieter nämlich Teil der Hausgemeinschaft und unterliegen somit dem Schutzbereich des zu wahrenen Hausfriedens. Diese schwerwiegenden Handlungen des Beklagten und die dabei zum Ausdruck kommende Haltung des Beklagten gegenüber den

anderen Mitbewohnern des Hauses widerspricht nicht nur dem Strafgesetzbuch, sondern sämtlicher Grundregeln gegenseitiger Rücksichtnahme in einem Mehrfamilienhaus, so dass die fristlose Kündigung der Vermieterin hier mehr als nur gerechtfertigt ist (BGH, Beschluss vom 24.11.2009, Az.: VIII ZR 174/09, u.a. in: WuM 2009, Seite 762; BGH, Urteil vom 08.12.2004, Az.: VIII ZR 218/03, u.a. in: NZM 2005, Seiten 300 f.; OLG Frankfurt/Main, Beschluss vom 11.09.2018, Az.: 2 U 55/18, u.a. in: ZfIR 2019, Seite 102; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 26.05.1995, Az.: 5 Ss (OWi) 149/95 – (OWi) 79/95, u.a. in: ZMR 1995, Seiten 415 f.; OLG München, Urteil vom 03.09.1991, Az.: 25 U 1838/91, u.a. in: NJW-RR 1991, Seiten 1492 ff.; LG Frankfurt/Main, Beschlüsse vom 03.06.2019 und 11.07.2019, Az.: 2-11 S 64/19, u.a. in: BeckRS 2019, 28820, beck-online = „juris“; LG Berlin, Beschluss vom 25.06.2018, Az.: 65 S 54/18, u.a. in: Grundeigentum 2018, Seiten 1060 f.; LG Limburg, Urteil vom 27.04.2018, Az.: 1 O 303/17, u.a. in: „juris“; LG Kassel, Beschluss vom 20.02.2018, Az.: 1 S 17/18, u.a. in: WuM 2018, Seite 202; LG München I, Urteil vom 27.09.2017, Az.: 14 S 288/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 47 f.; LG Dortmund, Urteil vom 14.06.2017, Az.: 1 S 62/16, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 324 f.; LG Berlin, Urteil vom 06.10.2016, Az.: 67 S 203/16, u.a. in: Grundeigentum 2016, Seiten 1573 f.; LG Berlin, Beschluss vom 12.05.2016, Az.: 67 S 110/16, u.a. in: WuM 2016, Seiten 419 f.; LG Frankfurt/Main, Urteil vom 18.01.2012, Az.: 2/17 S 90/11, u.a. in: ZMR 2012, Seiten 352 ff.; LG Berlin, Grundeigentum 2010, Seiten 488 f.; LG Berlin, WuM 1999, Seite 329; LG Bonn, WuM 1998, Seite 439; LG Hamburg, WuM 1996, Seiten 271 f.; LG Duisburg, Urteil vom 15.03.1988, Az.: 7 S 252/87, u.a. in: WuM 1988, Seiten 264 f.; LG Hamburg, WuM 1987, Seiten 218 f.; LG Hannover, ZMR 1979, Seiten 248 f.; AG Idstein, Urteil vom 16.09.2019, Az.: 3 C 72/19, u.a. in: ZMR 2019, Seite 968; AG München, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 417 C 4799/19, u.a. in: ZMR 2020, Seite 319; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18, u.a. in: BeckRS 2019, 16208, beck-online = IBRRS 2019, 2534 = IMRRS 2019, 0931 = Entscheidungsdatenbank Brandenburg = grundeigentum-verlag.de = „juris“; AG Düsseldorf, Urteil vom 11.07.2019, Az.: 27 C 346/18, u.a. in: Grundeigentum 2019, Seiten 1313 f.; AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 17.06.2019, Az.: 5 C 318/18, u.a. in: Grundeigentum 2019, Seite 969; AG Neuruppin, Urteil vom 16.04.2019, Az.: 43 C 61/18, u.a. in: NJW-RR 2019, Seiten 1160 f.; AG Gronau, Urteil vom 19.11.2018, Az.: 2 C 121/18, u.a. in: WuM 2019, Seite 435; AG Homburg, Urteil vom 09.11.2018, Az.: 4 C 216/18 (10), u.a. in: WuM 2019, Seiten 75 ff.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 10.09.2018, Az.: 31 C 34/18, u.a. in: BeckRS 2018, Nr. 20906 = „juris“; AG München, Urteil vom 14.09.2017, Az.: 418 C 6420/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 603 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 24.05.2017, Az.: 31 C 125/16, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 721 ff.; AG Lichtenberg, Urteil vom 21.10.2016, Az.: 10 C 103/15, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 55 ff.; AG Würzburg, Urteil vom 15.07.2015, Az.: 13 C 3394/14, u.a. in: ZMR 2017, Seite 70; AG München, Urteil vom 28.11.2014, Az.: 474 C 18543/14, u.a. in: WuM 2015, Seite 355; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 06.06.2014, Az.: 35 C 92/13, u.a. in: WuM 2015, Seiten 741 f.; AG München, Urteil vom 09.08.2013, Az.: 411 C 8027/13, u.a. in: ZMR 2014, Seite 651; AG München, Urteil vom 07.02.2013, Az.: 411 C 25348/12, u.a. in: ZMR 2013, Seite 450; AG Siegburg, Urteil vom 16.01.2013, Az.: 123 C 109/12, u.a. in: „juris“; AG Wedding, Grundeigentum 2010, Seiten 1545 ff.; AG Bremen, Urteil vom 03.03.2004, Az.: 17 C 144/04, u.a. in: BeckRS 2004, 08315; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 17.07.2001, Az.: 32 C 169/00, u.a. in: Grundeigentum 2001, Seite 1134 = BeckRS 2001, 30996309; AG Bad Segeberg, WuM 2000, Seiten 601 ff.; AG Wiesbaden, WuM 1998, Seite 572; AG Rheine, WuM 1997, Seite 217; AG Emmendingen, WuM 1989, Seiten 231 f.; AG Steinfurt, WuM 1987, Seite 260; AG Köln, Urteil vom 11.09.1985, Az.: 204 C 499/83, u.a. in: WuM 1987, Seite 21; AG Bergisch-Gladbach, WuM 1983, Seite 59; AG Ebersberg, Urteil vom 25.04.1980, Az.: C 815/79, u.a. in: WuM 1980, Seite 235; AG Köln, Urteil vom 11.05.1978, Az.: 155 C 3531/77, u.a. in: WuM 1980, Seite 86; AG Köln, Urteil vom 05.10.1973, Az.: 152 C 276/73, u.a. in: WuM 1977, Seite 29).

113 Im Übrigen hat die Beweisaufnahme auch ergeben, dass der Beklagte die anderen Hausbewohner auch in erheblichem Maße beleidigt und bedroht hat, so dass auch insofern hier ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB gegeben ist. Insbesondere sind nämlich Formalbeleidigungen und erheblichen Drohungen grundsätzlich geeignet, dem Vermieter eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar zu machen. Die hier – entsprechend dem Ergebnis der Beweisaufnahme – vom Beklagten geäußerten Beleidigungen und Drohungen haben nämlich ein solches Gewicht, dass die Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung auf der Hand liegt (BGH, Beschluss vom 24.11.2009, Az.: VIII ZR 174/09, u.a. in: WuM 2009, Seite 762; BGH, Urteil vom 08.12.2004, Az.: VIII ZR 218/03, u.a. in: NZM 2005, Seiten 300 f.; OLG Frankfurt/Main, Beschluss vom 11.09.2018, Az.: 2 U 55/18, u.a. in: ZfIR 2019, Seite 102; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 26.05.1995, Az.: 5 Ss (OWi) 149/95 – (OWi) 79/95, u.a. in: ZMR 1995, Seiten 415 f.; OLG München, Urteil vom 03.09.1991, Az.: 25 U 1838/91, u.a. in: NJW-RR 1991, Seiten 1492 ff.; LG Frankfurt/Main, Beschlüsse vom 03.06.2019 und 11.07.2019, Az.: 2-11 S 64/19, u.a. in: BeckRS 2019, 28820, beck-online = „juris“; LG Berlin, Beschluss vom 25.06.2018, Az.: 65 S 54/18, u.a. in: Grundeigentum 2018, Seiten 1060 f.; LG Limburg, Urteil vom 27.04.2018, Az.: 1 O 303/17, u.a. in: „juris“; LG Kassel, Beschluss vom 20.02.2018, Az.: 1 S 17/18, u.a. in: WuM 2018, Seite 202; LG München I, Urteil vom 27.09.2017, Az.: 14 S 288/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 47 f.; LG Dortmund, Urteil vom 14.06.2017, Az.: 1 S 62/16, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 324 f.; LG Berlin, Urteil vom 06.10.2016, Az.: 67 S 203/16, u.a. in: Grundeigentum 2016, Seiten 1573 f.; LG Berlin, Beschluss vom 12.05.2016, Az.: 67 S 110/16, u.a. in: WuM 2016, Seiten 419 f.; LG Frankfurt/Main, Urteil vom 18.01.2012, Az.: 2/17 S 90/11, u.a. in: ZMR 2012, Seiten 352 ff.; LG Berlin, Grundeigentum 2010, Seiten 488 f.; LG Berlin, WuM 1999, Seite 329; LG Bonn, WuM 1998, Seite 439; LG Hamburg, WuM 1996, Seiten 271 f.; LG Duisburg, Urteil vom 15.03.1988, Az.: 7 S 252/87, u.a. in: WuM 1988, Seiten 264 f.; LG Hamburg, WuM 1987, Seiten 218 f.; LG Hannover, ZMR 1979, Seiten 248 f.; AG Idstein, Urteil vom 16.09.2019, Az.: 3 C 72/19, u.a. in: ZMR 2019, Seite 968; AG München, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 417 C 4799/19, u.a. in: ZMR 2020, Seite 319; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18, u.a. in: BeckRS 2019, 16208, beck-online = IBRRS 2019, 2534 = IMRRS 2019, 0931 = Entscheidungsdatenbank Brandenburg = grundeigentum-verlag.de = „juris“; AG Düsseldorf, Urteil vom 11.07.2019, Az.: 27 C 346/18, u.a. in: Grundeigentum 2019, Seiten 1313 f.; AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 17.06.2019, Az.: 5 C 318/18, u.a. in: Grundeigentum 2019, Seite 969; AG Neuruppin, Urteil vom 16.04.2019, Az.: 43 C 61/18, u.a. in: NJW-RR 2019, Seiten 1160 f.; AG Gronau, Urteil vom 19.11.2018, Az.: 2 C 121/18, u.a. in: WuM 2019, Seite 435; AG Homburg, Urteil vom 09.11.2018, Az.: 4 C 216/18 (10), u.a. in: WuM 2019, Seiten 75 ff.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 10.09.2018, Az.: 31 C 34/18, u.a. in: BeckRS 2018, Nr. 20906 = „juris“; AG München, Urteil vom 14.09.2017, Az.: 418 C 6420/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 603 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 24.05.2017, Az.: 31 C 125/16, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 721 ff.; AG Lichtenberg, Urteil vom 21.10.2016, Az.: 10 C 103/15, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 55 ff.; AG Würzburg, Urteil vom 15.07.2015, Az.: 13 C 3394/14, u.a. in: ZMR 2017, Seite 70; AG München, Urteil vom 28.11.2014, Az.: 474 C 18543/14, u.a. in: WuM 2015, Seite 355; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 06.06.2014, Az.: 35 C 92/13, u.a. in: WuM 2015, Seiten 741 f.; AG München, Urteil vom 09.08.2013, Az.: 411 C 8027/13, u.a. in: ZMR 2014, Seite 651; AG München, Urteil vom 07.02.2013, Az.: 411 C 25348/12, u.a. in: ZMR 2013, Seite 450; AG Siegburg, Urteil vom 16.01.2013, Az.: 123 C 109/12, u.a. in: „juris“; AG Wedding, Grundeigentum 2010, Seiten 1545 ff.; AG Bremen, Urteil vom 03.03.2004, Az.: 17 C 144/04, u.a. in: BeckRS 2004, 08315; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 17.07.2001, Az.: 32 C 169/00, u.a. in: Grundeigentum 2001, Seite 1134 = BeckRS 2001, 30996309; AG Bad Segeberg, WuM 2000, Seiten 601 ff.; AG Wiesbaden, WuM 1998, Seite 572; AG Rheine, WuM 1997, Seite 217; AG Emmendingen, WuM 1989, Seiten 231 f.; AG Steinfurt, WuM 1987, Seite 260; AG Köln, Urteil vom 11.09.1985, Az.: 204 C 499/83, u.a. in: WuM 1987, Seite 21; AG Bergisch-Gladbach, WuM 1983, Seite 59; AG Ebersberg, Urteil vom 25.04.1980, Az.: C 815/79, u.a. in:

WuM 1980, Seite 235; AG Köln, Urteil vom 11.05.1978, Az.: 155 C 3531/77, u.a. in: WuM 1980, Seite 86; AG Köln, Urteil vom 05.10.1973, Az.: 152 C 276/73, u.a. in: WuM 1977, Seite 29).

114 Eine unzumutbare Vertragsfortführung infolge Hausfriedensstörungen kommt aber insbesondere bei Bedrohungen und Beleidigungen sowie Tötlichkeiten gegenüber anderen Mietern in Betracht. Hat ein Mieter insofern durch besonders schwere Beleidigung und Drohungen gegenüber Mietmieter den Hausfrieden derart erheblich gestört, so ist eine fristlose Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen sogar ohne vorherige Abmahnung gerechtfertigt (BGH, Beschluss vom 24.11.2009, Az.: VIII ZR 174/09, u.a. in: WuM 2009, Seite 762; BGH, Urteil vom 08.12.2004, Az.: VIII ZR 218/03, u.a. in: NZM 2005, Seiten 300 f.; OLG Frankfurt/Main, Beschluss vom 11.09.2018, Az.: 2 U 55/18, u.a. in: ZfIR 2019, Seite 102; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 26.05.1995, Az.: 5 Ss (OWi) 149/95 – (OWi) 79/95, u.a. in: ZMR 1995, Seiten 415 f.; OLG München, Urteil vom 03.09.1991, Az.: 25 U 1838/91, u.a. in: NJW-RR 1991, Seiten 1492 ff.; LG Frankfurt/Main, Beschlüsse vom 03.06.2019 und 11.07.2019, Az.: 2-11 S 64/19, u.a. in: BeckRS 2019, 28820, beck-online = „juris“; LG Berlin, Beschluss vom 25.06.2018, Az.: 65 S 54/18, u.a. in: Grundeigentum 2018, Seiten 1060 f.; LG Limburg, Urteil vom 27.04.2018, Az.: 1 O 303/17, u.a. in: „juris“; LG Kassel, Beschluss vom 20.02.2018, Az.: 1 S 17/18, u.a. in: WuM 2018, Seite 202; LG München I, Urteil vom 27.09.2017, Az.: 14 S 288/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 47 f.; LG Dortmund, Urteil vom 14.06.2017, Az.: 1 S 62/16, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 324 f.; LG Berlin, Urteil vom 06.10.2016, Az.: 67 S 203/16, u.a. in: Grundeigentum 2016, Seiten 1573 f.; LG Berlin, Beschluss vom 12.05.2016, Az.: 67 S 110/16, u.a. in: WuM 2016, Seiten 419 f.; LG Frankfurt/Main, Urteil vom 18.01.2012, Az.: 2/17 S 90/11, u.a. in: ZMR 2012, Seiten 352 ff.; LG Berlin, Grundeigentum 2010, Seiten 488 f.; LG Berlin, WuM 1999, Seite 329; LG Bonn, WuM 1998, Seite 439; LG Hamburg, WuM 1996, Seiten 271 f.; LG Duisburg, Urteil vom 15.03.1988, Az.: 7 S 252/87, u.a. in: WuM 1988, Seiten 264 f.; LG Hamburg, WuM 1987, Seiten 218 f.; LG Hannover, ZMR 1979, Seiten 248 f.; AG Idstein, Urteil vom 16.09.2019, Az.: 3 C 72/19, u.a. in: ZMR 2019, Seite 968; AG München, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 417 C 4799/19, u.a. in: ZMR 2020, Seite 319; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18, u.a. in: BeckRS 2019, 16208, beck-online = IBRRS 2019, 2534 = IMRRS 2019, 0931 = Entscheidungsdatenbank Brandenburg = grundeigentum-verlag.de = „juris“; AG Düsseldorf, Urteil vom 11.07.2019, Az.: 27 C 346/18, u.a. in: Grundeigentum 2019, Seiten 1313 f.; AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 17.06.2019, Az.: 5 C 318/18, u.a. in: Grundeigentum 2019, Seite 969; AG Neuruppin, Urteil vom 16.04.2019, Az.: 43 C 61/18, u.a. in: NJW-RR 2019, Seiten 1160 f.; AG Gronau, Urteil vom 19.11.2018, Az.: 2 C 121/18, u.a. in: WuM 2019, Seite 435; AG Homburg, Urteil vom 09.11.2018, Az.: 4 C 216/18 (10), u.a. in: WuM 2019, Seiten 75 ff.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 10.09.2018, Az.: 31 C 34/18, u.a. in: BeckRS 2018, Nr. 20906 = „juris“; AG München, Urteil vom 14.09.2017, Az.: 418 C 6420/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 603 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 24.05.2017, Az.: 31 C 125/16, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 721 ff.; AG Lichtenberg, Urteil vom 21.10.2016, Az.: 10 C 103/15, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 55 ff.; AG Würzburg, Urteil vom 15.07.2015, Az.: 13 C 3394/14, u.a. in: ZMR 2017, Seite 70; AG München, Urteil vom 28.11.2014, Az.: 474 C 18543/14, u.a. in: WuM 2015, Seite 355; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 06.06.2014, Az.: 35 C 92/13, u.a. in: WuM 2015, Seiten 741 f.; AG München, Urteil vom 09.08.2013, Az.: 411 C 8027/13, u.a. in: ZMR 2014, Seite 651; AG München, Urteil vom 07.02.2013, Az.: 411 C 25348/12, u.a. in: ZMR 2013, Seite 450; AG Siegburg, Urteil vom 16.01.2013, Az.: 123 C 109/12, u.a. in: „juris“; AG Wedding, Grundeigentum 2010, Seiten 1545 ff.; AG Bremen, Urteil vom 03.03.2004, Az.: 17 C 144/04, u.a. in: BeckRS 2004, 08315; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 17.07.2001, Az.: 32 C 169/00, u.a. in: Grundeigentum 2001, Seite 1134 = BeckRS 2001, 30996309; AG Bad Segeberg, WuM 2000, Seiten 601 ff.; AG Wiesbaden, WuM 1998, Seite 572; AG Rheine, WuM 1997, Seite 217; AG Emmendingen, WuM 1989, Seiten 231 f.; AG

Steinfurt, WuM 1987, Seite 260; AG Köln, Urteil vom 11.09.1985, Az.: 204 C 499/83, u.a. in: WuM 1987, Seite 21; AG Bergisch-Gladbach, WuM 1983, Seite 59; AG Ebersberg, Urteil vom 25.04.1980, Az.: C 815/79, u.a. in: WuM 1980, Seite 235; AG Köln, Urteil vom 11.05.1978, Az.: 155 C 3531/77, u.a. in: WuM 1980, Seite 86; AG Köln, Urteil vom 05.10.1973, Az.: 152 C 276/73, u.a. in: WuM 1977, Seite 29).

115Insoweit wäre – selbst wenn der Beklagte hier nur in seinen Äußerungen und in der Unkontrolliertheit seines Verhaltens bedrohlich gegenüber den anderen Hausbewohnern aufgetreten wäre –, die Vertragsfortsetzung bereits für die Klägerin hier unzumutbar. Wenn nämlich in der Gesamtschau eine Störung des Hausfriedens im Sinne des § 569 Abs. 2 BGB durch Körperverletzung, Bedrohungen und Beleidigungen vorliegt und der Mieter insofern kein gewisses Maß an Rücksichtnahme walten lässt, verletzt er erheblich seine Verhaltenspflichten. Ist diese Störung im Übrigen aufgrund der zahlreichen Vorfälle auch nachhaltig, so ist eine Vertragsfortsetzung auch nicht mehr zumutbar. Einer Abmahnung vor Ausspruch der fristlosen Kündigung durch die Vermieterin bedarf es dann auch insoweit nicht (BGH, Beschluss vom 24.11.2009, Az.: VIII ZR 174/09, u.a. in: WuM 2009, Seite 762; BGH, Urteil vom 08.12.2004, Az.: VIII ZR 218/03, u.a. in: NZM 2005, Seiten 300 f.; OLG Frankfurt/Main, Beschluss vom 11.09.2018, Az.: 2 U 55/18, u.a. in: ZfIR 2019, Seite 102; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 26.05.1995, Az.: 5 Ss (OWi) 149/95 – (OWi) 79/95, u.a. in: ZMR 1995, Seiten 415 f.; OLG München, Urteil vom 03.09.1991, Az.: 25 U 1838/91, u.a. in: NJW-RR 1991, Seiten 1492 ff.; LG Frankfurt/Main, Beschlüsse vom 03.06.2019 und 11.07.2019, Az.: 2-11 S 64/19, u.a. in: BeckRS 2019, 28820, beck-online = „juris“; LG Berlin, Beschluss vom 25.06.2018, Az.: 65 S 54/18, u.a. in: Grundeigentum 2018, Seiten 1060 f.; LG Limburg, Urteil vom 27.04.2018, Az.: 1 O 303/17, u.a. in: „juris“; LG Kassel, Beschluss vom 20.02.2018, Az.: 1 S 17/18, u.a. in: WuM 2018, Seite 202; LG München I, Urteil vom 27.09.2017, Az.: 14 S 288/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 47 f.; LG Dortmund, Urteil vom 14.06.2017, Az.: 1 S 62/16, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 324 f.; LG Berlin, Urteil vom 06.10.2016, Az.: 67 S 203/16, u.a. in: Grundeigentum 2016, Seiten 1573 f.; LG Berlin, Beschluss vom 12.05.2016, Az.: 67 S 110/16, u.a. in: WuM 2016, Seiten 419 f.; LG Frankfurt/Main, Urteil vom 18.01.2012, Az.: 2/17 S 90/11, u.a. in: ZMR 2012, Seiten 352 ff.; LG Berlin, Grundeigentum 2010, Seiten 488 f.; LG Berlin, WuM 1999, Seite 329; LG Bonn, WuM 1998, Seite 439; LG Hamburg, WuM 1996, Seiten 271 f.; LG Duisburg, Urteil vom 15.03.1988, Az.: 7 S 252/87, u.a. in: WuM 1988, Seiten 264 f.; LG Hamburg, WuM 1987, Seiten 218 f.; LG Hannover, ZMR 1979, Seiten 248 f.; AG Idstein, Urteil vom 16.09.2019, Az.: 3 C 72/19, u.a. in: ZMR 2019, Seite 968; AG München, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 417 C 4799/19, u.a. in: ZMR 2020, Seite 319; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18, u.a. in: BeckRS 2019, 16208, beck-online = IBRRS 2019, 2534 = IMRRS 2019, 0931 = Entscheidungsdatenbank Brandenburg = grundeigentum-verlag.de = „juris“; AG Düsseldorf, Urteil vom 11.07.2019, Az.: 27 C 346/18, u.a. in: Grundeigentum 2019, Seiten 1313 f.; AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 17.06.2019, Az.: 5 C 318/18, u.a. in: Grundeigentum 2019, Seite 969; AG Neuruppin, Urteil vom 16.04.2019, Az.: 43 C 61/18, u.a. in: NJW-RR 2019, Seiten 1160 f.; AG Gronau, Urteil vom 19.11.2018, Az.: 2 C 121/18, u.a. in: WuM 2019, Seite 435; AG Homburg, Urteil vom 09.11.2018, Az.: 4 C 216/18 (10), u.a. in: WuM 2019, Seiten 75 ff.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 10.09.2018, Az.: 31 C 34/18, u.a. in: BeckRS 2018, Nr. 20906 = „juris“; AG München, Urteil vom 14.09.2017, Az.: 418 C 6420/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 603 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 24.05.2017, Az.: 31 C 125/16, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 721 ff.; AG Lichtenberg, Urteil vom 21.10.2016, Az.: 10 C 103/15, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 55 ff.; AG Würzburg, Urteil vom 15.07.2015, Az.: 13 C 3394/14, u.a. in: ZMR 2017, Seite 70; AG München, Urteil vom 28.11.2014, Az.: 474 C 18543/14, u.a. in: WuM 2015, Seite 355; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 06.06.2014, Az.: 35 C 92/13, u.a. in: WuM 2015, Seiten 741 f.; AG München, Urteil vom 09.08.2013, Az.: 411 C 8027/13, u.a. in: ZMR 2014, Seite 651; AG München, Urteil vom 07.02.2013, Az.: 411 C 25348/12, u.a. in: ZMR 2013, Seite 450; AG Siegburg, Urteil vom

16.01.2013, Az.: 123 C 109/12, u.a. in: „juris“; AG Wedding, Grundeigentum 2010, Seiten 1545 ff.; AG Bremen, Urteil vom 03.03.2004, Az.: 17 C 144/04, u.a. in: BeckRS 2004, 08315; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 17.07.2001, Az.: 32 C 169/00, u.a. in: Grundeigentum 2001, Seite 1134 = BeckRS 2001, 30996309; AG Bad Segeberg, WuM 2000, Seiten 601 ff.; AG Wiesbaden, WuM 1998, Seite 572; AG Rheine, WuM 1997, Seite 217; AG Emmendingen, WuM 1989, Seiten 231 f.; AG Steinfurt, WuM 1987, Seite 260; AG Köln, Urteil vom 11.09.1985, Az.: 204 C 499/83, u.a. in: WuM 1987, Seite 21; AG Bergisch-Gladbach, WuM 1983, Seite 59; AG Ebersberg, Urteil vom 25.04.1980, Az.: C 815/79, u.a. in: WuM 1980, Seite 235; AG Köln, Urteil vom 11.05.1978, Az.: 155 C 3531/77, u.a. in: WuM 1980, Seite 86; AG Köln, Urteil vom 05.10.1973, Az.: 152 C 276/73, u.a. in: WuM 1977, Seite 29).

116Das oben näher dargestellte Verhalten des Beklagten stellt entgegen der Ansicht des Beklagten somit eine besonders gravierende Pflichtverletzung des Beklagten dar, was im Übrigen auch in der – zudem nicht unerheblichen – strafrechtlichen Verfolgung dieser Delikte zum Ausdruck kommt.

117Umstände, die zu einer strafrechtlichen Verurteilung genügen, rechtfertigen nämlich auch die außerordentlich-fristlose Kündigung in mietrechtlicher Hinsicht (LG München I, Urteil vom 27.09.2017, Az.: 14 S 288/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 47 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18, u.a. in: BeckRS 2019, 16208, beck-online = IBRRS 2019, 2534 = IMRRS 2019, 0931 = Entscheidungsdatenbank Brandenburg = grundeigentum-verlag.de = „juris“).

118Dies alles stellt dann aber eine gravierende Pflichtverletzung im mietvertraglichen Vertragsverhältnis zur Vermieterin dar (BGH, Beschluss vom 24.11.2009, Az.: VIII ZR 174/09, u.a. in: WuM 2009, Seite 762; BGH, Urteil vom 08.12.2004, Az.: VIII ZR 218/03, u.a. in: NZM 2005, Seiten 300 f.; OLG Frankfurt/Main, Beschluss vom 11.09.2018, Az.: 2 U 55/18, u.a. in: ZfIR 2019, Seite 102; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 26.05.1995, Az.: 5 Ss (OWi) 149/95 – (OWi) 79/95, u.a. in: ZMR 1995, Seiten 415 f.; OLG München, Urteil vom 03.09.1991, Az.: 25 U 1838/91, u.a. in: NJW-RR 1991, Seiten 1492 ff.; LG Frankfurt/Main, Beschlüsse vom 03.06.2019 und 11.07.2019, Az.: 2-11 S 64/19, u.a. in: BeckRS 2019, 28820, beck-online = „juris“; LG Berlin, Beschluss vom 25.06.2018, Az.: 65 S 54/18, u.a. in: Grundeigentum 2018, Seiten 1060 f.; LG Limburg, Urteil vom 27.04.2018, Az.: 1 O 303/17, u.a. in: „juris“; LG Kassel, Beschluss vom 20.02.2018, Az.: 1 S 17/18, u.a. in: WuM 2018, Seite 202; LG München I, Urteil vom 27.09.2017, Az.: 14 S 288/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 47 f.; LG Dortmund, Urteil vom 14.06.2017, Az.: 1 S 62/16, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 324 f.; LG Berlin, Urteil vom 06.10.2016, Az.: 67 S 203/16, u.a. in: Grundeigentum 2016, Seiten 1573 f.; LG Berlin, Beschluss vom 12.05.2016, Az.: 67 S 110/16, u.a. in: WuM 2016, Seiten 419 f.; LG Frankfurt/Main, Urteil vom 18.01.2012, Az.: 2/17 S 90/11, u.a. in: ZMR 2012, Seiten 352 ff.; LG Berlin, Grundeigentum 2010, Seiten 488 f.; LG Berlin, WuM 1999, Seite 329; LG Bonn, WuM 1998, Seite 439; LG Hamburg, WuM 1996, Seiten 271 f.; LG Duisburg, Urteil vom 15.03.1988, Az.: 7 S 252/87, u.a. in: WuM 1988, Seiten 264 f.; LG Hamburg, WuM 1987, Seiten 218 f.; LG Hannover, ZMR 1979, Seiten 248 f.; AG Idstein, Urteil vom 16.09.2019, Az.: 3 C 72/19, u.a. in: ZMR 2019, Seite 968; AG München, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 417 C 4799/19, u.a. in: ZMR 2020, Seite 319; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18, u.a. in: BeckRS 2019, 16208, beck-online = IBRRS 2019, 2534 = IMRRS 2019, 0931 = Entscheidungsdatenbank Brandenburg = grundeigentum-verlag.de = „juris“; AG Düsseldorf, Urteil vom 11.07.2019, Az.: 27 C 346/18, u.a. in: Grundeigentum 2019, Seiten 1313 f.; AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 17.06.2019, Az.: 5 C 318/18, u.a. in: Grundeigentum 2019, Seite 969; AG Neuruppin, Urteil vom 16.04.2019, Az.: 43 C 61/18, u.a. in: NJW-RR 2019, Seiten 1160 f.; AG Gronau, Urteil vom 19.11.2018, Az.: 2 C 121/18, u.a. in: WuM 2019, Seite 435; AG Homburg, Urteil vom 09.11.2018, Az.: 4 C 216/18 (10), u.a. in: WuM 2019, Seiten 75 ff.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 10.09.2018, Az.: 31 C 34/18, u.a. in: BeckRS 2018, Nr. 20906 = „juris“; AG

München, Urteil vom 14.09.2017, Az.: 418 C 6420/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 603 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 24.05.2017, Az.: 31 C 125/16, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 721 ff.; AG Lichtenberg, Urteil vom 21.10.2016, Az.: 10 C 103/15, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 55 ff.; AG Würzburg, Urteil vom 15.07.2015, Az.: 13 C 3394/14, u.a. in: ZMR 2017, Seite 70; AG München, Urteil vom 28.11.2014, Az.: 474 C 18543/14, u.a. in: WuM 2015, Seite 355; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 06.06.2014, Az.: 35 C 92/13, u.a. in: WuM 2015, Seiten 741 f.; AG München, Urteil vom 09.08.2013, Az.: 411 C 8027/13, u.a. in: ZMR 2014, Seite 651; AG München, Urteil vom 07.02.2013, Az.: 411 C 25348/12, u.a. in: ZMR 2013, Seite 450; AG Siegburg, Urteil vom 16.01.2013, Az.: 123 C 109/12, u.a. in: „juris“; AG Wedding, Grundeigentum 2010, Seiten 1545 ff.; AG Bremen, Urteil vom 03.03.2004, Az.: 17 C 144/04, u.a. in: BeckRS 2004, 08315; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 17.07.2001, Az.: 32 C 169/00, u.a. in: Grundeigentum 2001, Seite 1134 = BeckRS 2001, 30996309; AG Bad Segeberg, WuM 2000, Seiten 601 ff.; AG Wiesbaden, WuM 1998, Seite 572; AG Rheine, WuM 1997, Seite 217; AG Emmendingen, WuM 1989, Seiten 231 f.; AG Steinfurt, WuM 1987, Seite 260; AG Köln, Urteil vom 11.09.1985, Az.: 204 C 499/83, u.a. in: WuM 1987, Seite 21; AG Bergisch-Gladbach, WuM 1983, Seite 59; AG Ebersberg, Urteil vom 25.04.1980, Az.: C 815/79, u.a. in: WuM 1980, Seite 235; AG Köln, Urteil vom 11.05.1978, Az.: 155 C 3531/77, u.a. in: WuM 1980, Seite 86; AG Köln, Urteil vom 05.10.1973, Az.: 152 C 276/73, u.a. in: WuM 1977, Seite 29).

119Die Zeugen haben die jeweiligen Situationen auch als bedrohlich wahrgenommen, so dass dies für die Ernsthaftigkeit bzw. den objektiv hohen Drohungswert der Aussagen des Beklagten spricht. Dies erhöht das Gewicht der vorangegangenen Pflichtverletzung nochmals weiter.

120Dass der Beklagte diese Äußerungen zudem auch schuldhaft tätigte, bedarf mangels anderweitiger Anhaltspunkte keiner weiteren Erläuterung. Auch dies erhöht das Gewicht des klägerseits vorgebrachten Kündigungsgrundes zusätzlich. Den Beleidigungen bzw. Bedrohungen und Nötigungen oder Sachbeschädigungen gingen nämlich – entsprechend dem Ergebnis der Beweisaufnahme – auch keine rechtswidrigen Provokationen durch die Zeugen voraus.

121Eine Abmahnung vor Ausspruch der Kündigung wäre vorliegend somit entbehrlich gewesen, da sie offensichtlich keinen Erfolg versprach und die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen hier gerechtfertigt war (§ 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 2 BGB). Bei derart gravierenden Pflichtverletzungen ist die sofortige fristlose Kündigung ohne vorhergehende Abmahnung möglich und wohl auch nötig.

122Eine Abwägung der Interessen der Mietvertragsparteien ergibt daher, dass angesichts der Schwere der Handlungen des Beklagten der Klägerin als Vermieterin ein Festhalten an dem Mietvertrag mit dem Beklagten nicht mehr zumutbar war. Die mehrfach ausgesprochenen bzw. wiederholten Bedrohungen, Nötigungen und Beleidigungen, denen letztlich keine Provokation vorausging, wiegen hier so schwer, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Klägerseite nicht mehr zumutbar ist (BGH, Beschluss vom 24.11.2009, Az.: VIII ZR 174/09, u.a. in: WuM 2009, Seite 762; BGH, Urteil vom 08.12.2004, Az.: VIII ZR 218/03, u.a. in: NZM 2005, Seiten 300 f.; OLG Frankfurt/Main, Beschluss vom 11.09.2018, Az.: 2 U 55/18, u.a. in: ZfIR 2019, Seite 102; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 26.05.1995, Az.: 5 Ss (OWi) 149/95 – (OWi) 79/95, u.a. in: ZMR 1995, Seiten 415 f.; OLG München, Urteil vom 03.09.1991, Az.: 25 U 1838/91, u.a. in: NJW-RR 1991, Seiten 1492 ff.; LG Frankfurt/Main, Beschlüsse vom 03.06.2019 und 11.07.2019, Az.: 2-11 S 64/19, u.a. in: BeckRS 2019, 28820, beck-online = „juris“; LG Berlin, Beschluss vom 25.06.2018, Az.: 65 S 54/18, u.a. in: Grundeigentum 2018, Seiten 1060 f.; LG Limburg, Urteil vom 27.04.2018, Az.: 1 O 303/17, u.a. in: „juris“; LG Kassel, Beschluss vom 20.02.2018, Az.: 1 S 17/18, u.a. in: WuM 2018, Seite 202; LG München I, Urteil vom 27.09.2017, Az.: 14 S 288/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 47 f.; LG Dortmund, Urteil vom 14.06.2017, Az.: 1 S 62/16, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 324 f.; LG Berlin, Urteil vom 06.10.2016,

Az.: 67 S 203/16, u.a. in: Grundeigentum 2016, Seiten 1573 f.; LG Berlin, Beschluss vom 12.05.2016, Az.: 67 S 110/16, u.a. in: WuM 2016, Seiten 419 f.; LG Frankfurt/Main, Urteil vom 18.01.2012, Az.: 2/17 S 90/11, u.a. in: ZMR 2012, Seiten 352 ff.; LG Berlin, Grundeigentum 2010, Seiten 488 f.; LG Berlin, WuM 1999, Seite 329; LG Bonn, WuM 1998, Seite 439; LG Hamburg, WuM 1996, Seiten 271 f.; LG Duisburg, Urteil vom 15.03.1988, Az.: 7 S 252/87, u.a. in: WuM 1988, Seiten 264 f.; LG Hamburg, WuM 1987, Seiten 218 f.; LG Hannover, ZMR 1979, Seiten 248 f.; AG Idstein, Urteil vom 16.09.2019, Az.: 3 C 72/19, u.a. in: ZMR 2019, Seite 968; AG München, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 417 C 4799/19, u.a. in: ZMR 2020, Seite 319; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18, u.a. in: BeckRS 2019, 16208, beck-online = IBRRS 2019, 2534 = IMRRS 2019, 0931 = Entscheidungsdatenbank Brandenburg = grundeigentum-verlag.de = „juris“; AG Düsseldorf, Urteil vom 11.07.2019, Az.: 27 C 346/18, u.a. in: Grundeigentum 2019, Seiten 1313 f.; AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 17.06.2019, Az.: 5 C 318/18, u.a. in: Grundeigentum 2019, Seite 969; AG Neuruppin, Urteil vom 16.04.2019, Az.: 43 C 61/18, u.a. in: NJW-RR 2019, Seiten 1160 f.; AG Gronau, Urteil vom 19.11.2018, Az.: 2 C 121/18, u.a. in: WuM 2019, Seite 435; AG Homburg, Urteil vom 09.11.2018, Az.: 4 C 216/18 (10), u.a. in: WuM 2019, Seiten 75 ff.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 10.09.2018, Az.: 31 C 34/18, u.a. in: BeckRS 2018, Nr. 20906 = „juris“; AG München, Urteil vom 14.09.2017, Az.: 418 C 6420/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 603 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 24.05.2017, Az.: 31 C 125/16, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 721 ff.; AG Lichtenberg, Urteil vom 21.10.2016, Az.: 10 C 103/15, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 55 ff.; AG Würzburg, Urteil vom 15.07.2015, Az.: 13 C 3394/14, u.a. in: ZMR 2017, Seite 70; AG München, Urteil vom 28.11.2014, Az.: 474 C 18543/14, u.a. in: WuM 2015, Seite 355; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 06.06.2014, Az.: 35 C 92/13, u.a. in: WuM 2015, Seiten 741 f.; AG München, Urteil vom 09.08.2013, Az.: 411 C 8027/13, u.a. in: ZMR 2014, Seite 651; AG München, Urteil vom 07.02.2013, Az.: 411 C 25348/12, u.a. in: ZMR 2013, Seite 450; AG Siegburg, Urteil vom 16.01.2013, Az.: 123 C 109/12, u.a. in: „juris“; AG Wedding, Grundeigentum 2010, Seiten 1545 ff.; AG Bremen, Urteil vom 03.03.2004, Az.: 17 C 144/04, u.a. in: BeckRS 2004, 08315; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 17.07.2001, Az.: 32 C 169/00, u.a. in: Grundeigentum 2001, Seite 1134 = BeckRS 2001, 30996309; AG Bad Segeberg, WuM 2000, Seiten 601 ff.; AG Wiesbaden, WuM 1998, Seite 572; AG Rheine, WuM 1997, Seite 217; AG Emmendingen, WuM 1989, Seiten 231 f.; AG Steinfurt, WuM 1987, Seite 260; AG Köln, Urteil vom 11.09.1985, Az.: 204 C 499/83, u.a. in: WuM 1987, Seite 21; AG Bergisch-Gladbach, WuM 1983, Seite 59; AG Ebersberg, Urteil vom 25.04.1980, Az.: C 815/79, u.a. in: WuM 1980, Seite 235; AG Köln, Urteil vom 11.05.1978, Az.: 155 C 3531/77, u.a. in: WuM 1980, Seite 86; AG Köln, Urteil vom 05.10.1973, Az.: 152 C 276/73, u.a. in: WuM 1977, Seite 29).

123Das oben näher dargestellte Verhalten des Beklagten stellt – entgegen der Ansicht des Beklagten – somit eine besonders gravierende Pflichtverletzung des Beklagten dar, welche somit auch die außerordentlich-fristlose Kündigung gemäß § 543 BGB rechtfertigt.

124Der Widerspruch des Beklagten ist hier im Übrigen unbeachtlich, da die Sozialklausel des § 574 BGB bei außerordentlichen fristlosen Kündigungen nicht zur Anwendung kommt. Die berechtigten Interessen des Mieters sind nämlich schon im Tatbestand des § 543 BGB bei der umfassenden Interessenabwägung berücksichtigt.

125Im Übrigen kann vorliegend dahingestellt bleiben, ob hier die außerordentliche, fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 543 Abs. 1 Satz 1 BGB unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls – insbesondere des Verschuldens des Beklagten – und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses berechtigt war oder ob der Klägerin/Vermieterin aufgrund der vorsorglich zugleich erklärten fristgerechten Kündigung unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist gemäß § 573 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BGB ggf. die Fortsetzung des Mietverhältnisses doch noch zumindest bis zum Ablauf

der ordentlichen Kündigungsfrist gemäß § 573c BGB hätte zugemutet werden können (AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18, u.a. in: BeckRS 2019, 16208, beck-online = IBRRS 2019, 2534 = IMRRS 2019, 0931 = Entscheidungsdatenbank Brandenburg = grundeigentum-verlag.de = „juris“; AG Berlin-Wedding, Urteil vom 07.09.2017, Az.: 19b C 19/17, u.a. in: Grundeigentum 2018, Seiten 394 f.), da die in den Kündigungsschreiben der Klägerseite jeweils angegebenen Kündigungsgründe im Ergebnis nämlich zumindest eine ordentliche Kündigung gemäß § 573 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BGB in Verbindung mit § 573c BGB (auch unter Beachtung von §§ 543 Abs. 1 und § 569 Abs. 2 BGB) zum 29. Februar 2024 rechtfertigen, so dass das streitbefangene Mietvertragsverhältnis spätestens zu diesem Zeitpunkt hier beendet wurde und die diesbezügliche Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung nunmehr auch aus diesem Grund auf jeden Fall als begründet anzusehen wäre.

126Aus diesem Grunde kommt es hier zudem auch nicht mehr darauf an, ob die weiteren Kündigungen der Klägerseite dann ein etwaig noch bestehendes Mietverhältnis ebenso hätte wirksam fristlos aufkündigen können, selbst wenn das erkennende Gericht im vorliegenden Fall auch hiervon überzeugt ist.

127Die Klägerin konnte als Vermieterin das hier streitige Nutzungs-(Miet)-vertragsverhältnis mit dem Beklagten somit zumindest gemäß § 573 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BGB aufgrund der beleidigenden Äußerungen, der Unkontrolliertheit des Verhaltens des Beklagten sowie dessen bedrohlichen Auftritts und der Sachbeschädigung in Verbindung mit dem Hausfriedensbruch ordentlich aufkündigen, da sie insofern ein „berechtigtes Interesse“ an der Beendigung des Mietverhältnisses hatte. Zwar setzt der Kündigungstatbestand des § 573 BGB voraus, dass der Beklagte als Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat, jedoch ist das erkennende Gericht vorliegend davon aufgrund der Beweisaufnahme und des unstreitigen Vortrags der Parteien davon mehr als nur überzeugt (BGH, Beschluss vom 24.11.2009, Az.: VIII ZR 174/09, u.a. in: WuM 2009, Seite 762; BGH, Urteil vom 08.12.2004, Az.: VIII ZR 218/03, u.a. in: NZM 2005, Seiten 300 f.; OLG Frankfurt/Main, Beschluss vom 11.09.2018, Az.: 2 U 55/18, u.a. in: ZfIR 2019, Seite 102; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 26.05.1995, Az.: 5 Ss (OWi) 149/95 – (OWi) 79/95, u.a. in: ZMR 1995, Seiten 415 f.; OLG München, Urteil vom 03.09.1991, Az.: 25 U 1838/91, u.a. in: NJW-RR 1991, Seiten 1492 ff.; LG Frankfurt/Main, Beschlüsse vom 03.06.2019 und 11.07.2019, Az.: 2-11 S 64/19, u.a. in: BeckRS 2019, 28820, beck-online = „juris“; LG Berlin, Beschluss vom 25.06.2018, Az.: 65 S 54/18, u.a. in: Grundeigentum 2018, Seiten 1060 f.; LG Limburg, Urteil vom 27.04.2018, Az.: 1 O 303/17, u.a. in: „juris“; LG Kassel, Beschluss vom 20.02.2018, Az.: 1 S 17/18, u.a. in: WuM 2018, Seite 202; LG München I, Urteil vom 27.09.2017, Az.: 14 S 288/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 47 f.; LG Dortmund, Urteil vom 14.06.2017, Az.: 1 S 62/16, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 324 f.; LG Berlin, Urteil vom 06.10.2016, Az.: 67 S 203/16, u.a. in: Grundeigentum 2016, Seiten 1573 f.; LG Berlin, Beschluss vom 12.05.2016, Az.: 67 S 110/16, u.a. in: WuM 2016, Seiten 419 f.; LG Frankfurt/Main, Urteil vom 18.01.2012, Az.: 2/17 S 90/11, u.a. in: ZMR 2012, Seiten 352 ff.; LG Berlin, Grundeigentum 2010, Seiten 488 f.; LG Berlin, WuM 1999, Seite 329; LG Bonn, WuM 1998, Seite 439; LG Hamburg, WuM 1996, Seiten 271 f.; LG Duisburg, Urteil vom 15.03.1988, Az.: 7 S 252/87, u.a. in: WuM 1988, Seiten 264 f.; LG Hamburg, WuM 1987, Seiten 218 f.; LG Hannover, ZMR 1979, Seiten 248 f.; AG Idstein, Urteil vom 16.09.2019, Az.: 3 C 72/19, u.a. in: ZMR 2019, Seite 968; AG München, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 417 C 4799/19, u.a. in: ZMR 2020, Seite 319; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18, u.a. in: BeckRS 2019, 16208, beck-online = IBRRS 2019, 2534 = IMRRS 2019, 0931 = Entscheidungsdatenbank Brandenburg = grundeigentum-verlag.de = „juris“; AG Düsseldorf, Urteil vom 11.07.2019, Az.: 27 C 346/18, u.a. in: Grundeigentum 2019, Seiten 1313 f.; AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 17.06.2019, Az.: 5 C 318/18, u.a. in: Grundeigentum 2019, Seite 969; AG Neuruppin, Urteil vom 16.04.2019, Az.: 43 C 61/18, u.a. in: NJW-RR 2019, Seiten 1160 f.; AG Gronau, Urteil vom 19.11.2018, Az.: 2 C 121/18, u.a. in: WuM 2019, Seite

435; AG Homburg, Urteil vom 09.11.2018, Az.: 4 C 216/18 (10), u.a. in: WuM 2019, Seiten 75 ff.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 10.09.2018, Az.: 31 C 34/18, u.a. in: BeckRS 2018, Nr. 20906 = „juris“; AG München, Urteil vom 14.09.2017, Az.: 418 C 6420/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 603 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 24.05.2017, Az.: 31 C 125/16, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 721 ff.; AG Lichtenberg, Urteil vom 21.10.2016, Az.: 10 C 103/15, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 55 ff.; AG Würzburg, Urteil vom 15.07.2015, Az.: 13 C 3394/14, u.a. in: ZMR 2017, Seite 70; AG München, Urteil vom 28.11.2014, Az.: 474 C 18543/14, u.a. in: WuM 2015, Seite 355; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 06.06.2014, Az.: 35 C 92/13, u.a. in: WuM 2015, Seiten 741 f.; AG München, Urteil vom 09.08.2013, Az.: 411 C 8027/13, u.a. in: ZMR 2014, Seite 651; AG München, Urteil vom 07.02.2013, Az.: 411 C 25348/12, u.a. in: ZMR 2013, Seite 450; AG Siegburg, Urteil vom 16.01.2013, Az.: 123 C 109/12, u.a. in: „juris“; AG Wedding, Grundeigentum 2010, Seiten 1545 ff.; AG Bremen, Urteil vom 03.03.2004, Az.: 17 C 144/04, u.a. in: BeckRS 2004, 08315; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 17.07.2001, Az.: 32 C 169/00, u.a. in: Grundeigentum 2001, Seite 1134 = BeckRS 2001, 30996309; AG Bad Segeberg, WuM 2000, Seiten 601 ff.; AG Wiesbaden, WuM 1998, Seite 572; AG Rheine, WuM 1997, Seite 217; AG Emmendingen, WuM 1989, Seiten 231 f.; AG Steinfurt, WuM 1987, Seite 260; AG Köln, Urteil vom 11.09.1985, Az.: 204 C 499/83, u.a. in: WuM 1987, Seite 21; AG Bergisch-Gladbach, WuM 1983, Seite 59; AG Ebersberg, Urteil vom 25.04.1980, Az.: C 815/79, u.a. in: WuM 1980, Seite 235; AG Köln, Urteil vom 11.05.1978, Az.: 155 C 3531/77, u.a. in: WuM 1980, Seite 86; AG Köln, Urteil vom 05.10.1973, Az.: 152 C 276/73, u.a. in: WuM 1977, Seite 29).

128 Dass der Beklagte derartige Pflichtverletzungen hier begangen hat, wird auch in den jeweiligen Kündigungen der Klägerseite ausreichend dargelegt.

129 Die Handlungen der Beklagten müssen zwar auch insofern schwerwiegend sein und eine Verletzung des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes darstellen (BGH, Beschluss vom 24.11.2009, Az.: VIII ZR 174/09, u.a. in: WuM 2009, Seite 762; BGH, Urteil vom 08.12.2004, Az.: VIII ZR 218/03, u.a. in: NZM 2005, Seiten 300 f.; OLG Frankfurt/Main, Beschluss vom 11.09.2018, Az.: 2 U 55/18, u.a. in: ZfIR 2019, Seite 102; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 26.05.1995, Az.: 5 Ss (OWi) 149/95 – (OWi) 79/95, u.a. in: ZMR 1995, Seiten 415 f.; OLG München, Urteil vom 03.09.1991, Az.: 25 U 1838/91, u.a. in: NJW-RR 1991, Seiten 1492 ff.; LG Frankfurt/Main, Beschlüsse vom 03.06.2019 und 11.07.2019, Az.: 2-11 S 64/19, u.a. in: BeckRS 2019, 28820, beck-online = „juris“; LG Berlin, Beschluss vom 25.06.2018, Az.: 65 S 54/18, u.a. in: Grundeigentum 2018, Seiten 1060 f.; LG Limburg, Urteil vom 27.04.2018, Az.: 1 O 303/17, u.a. in: „juris“; LG Kassel, Beschluss vom 20.02.2018, Az.: 1 S 17/18, u.a. in: WuM 2018, Seite 202; LG München I, Urteil vom 27.09.2017, Az.: 14 S 288/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 47 f.; LG Dortmund, Urteil vom 14.06.2017, Az.: 1 S 62/16, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 324 f.; LG Berlin, Urteil vom 06.10.2016, Az.: 67 S 203/16, u.a. in: Grundeigentum 2016, Seiten 1573 f.; LG Berlin, Beschluss vom 12.05.2016, Az.: 67 S 110/16, u.a. in: WuM 2016, Seiten 419 f.; LG Frankfurt/Main, Urteil vom 18.01.2012, Az.: 2/17 S 90/11, u.a. in: ZMR 2012, Seiten 352 ff.; LG Berlin, Grundeigentum 2010, Seiten 488 f.; LG Berlin, WuM 1999, Seite 329; LG Bonn, WuM 1998, Seite 439; LG Hamburg, WuM 1996, Seiten 271 f.; LG Duisburg, Urteil vom 15.03.1988, Az.: 7 S 252/87, u.a. in: WuM 1988, Seiten 264 f.; LG Hamburg, WuM 1987, Seiten 218 f.; LG Hannover, ZMR 1979, Seiten 248 f.; AG Idstein, Urteil vom 16.09.2019, Az.: 3 C 72/19, u.a. in: ZMR 2019, Seite 968; AG München, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 417 C 4799/19, u.a. in: ZMR 2020, Seite 319; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18, u.a. in: BeckRS 2019, 16208, beck-online = IBRRS 2019, 2534 = IMRRS 2019, 0931 = Entscheidungsdatenbank Brandenburg = grundeigentum-verlag.de = „juris“; AG Düsseldorf, Urteil vom 11.07.2019, Az.: 27 C 346/18, u.a. in: Grundeigentum 2019, Seiten 1313 f.; AG Berlin-Schöneberg, Urteil vom 17.06.2019, Az.: 5 C 318/18, u.a. in: Grundeigentum 2019, Seite 969; AG Neuruppin, Urteil vom 16.04.2019, Az.: 43 C 61/18, u.a. in: NJW-RR 2019,

Seiten 1160 f.; AG Gronau, Urteil vom 19.11.2018, Az.: 2 C 121/18, u.a. in: WuM 2019, Seite 435; AG Homburg, Urteil vom 09.11.2018, Az.: 4 C 216/18 (10), u.a. in: WuM 2019, Seiten 75 ff.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 10.09.2018, Az.: 31 C 34/18, u.a. in: BeckRS 2018, Nr. 20906 = „juris“; AG München, Urteil vom 14.09.2017, Az.: 418 C 6420/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 603 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 24.05.2017, Az.: 31 C 125/16, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 721 ff.; AG Lichtenberg, Urteil vom 21.10.2016, Az.: 10 C 103/15, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 55 ff.; AG Würzburg, Urteil vom 15.07.2015, Az.: 13 C 3394/14, u.a. in: ZMR 2017, Seite 70; AG München, Urteil vom 28.11.2014, Az.: 474 C 18543/14, u.a. in: WuM 2015, Seite 355; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 06.06.2014, Az.: 35 C 92/13, u.a. in: WuM 2015, Seiten 741 f.; AG München, Urteil vom 09.08.2013, Az.: 411 C 8027/13, u.a. in: ZMR 2014, Seite 651; AG München, Urteil vom 07.02.2013, Az.: 411 C 25348/12, u.a. in: ZMR 2013, Seite 450; AG Siegburg, Urteil vom 16.01.2013, Az.: 123 C 109/12, u.a. in: „juris“; AG Wedding, Grundeigentum 2010, Seiten 1545 ff.; AG Bremen, Urteil vom 03.03.2004, Az.: 17 C 144/04, u.a. in: BeckRS 2004, 08315; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 17.07.2001, Az.: 32 C 169/00, u.a. in: Grundeigentum 2001, Seite 1134 = BeckRS 2001, 30996309; AG Bad Segeberg, WuM 2000, Seiten 601 ff.; AG Wiesbaden, WuM 1998, Seite 572; AG Rheine, WuM 1997, Seite 217; AG Emmendingen, WuM 1989, Seiten 231 f.; AG Steinfurt, WuM 1987, Seite 260; AG Köln, Urteil vom 11.09.1985, Az.: 204 C 499/83, u.a. in: WuM 1987, Seite 21; AG Bergisch-Gladbach, WuM 1983, Seite 59; AG Ebersberg, Urteil vom 25.04.1980, Az.: C 815/79, u.a. in: WuM 1980, Seite 235; AG Köln, Urteil vom 11.05.1978, Az.: 155 C 3531/77, u.a. in: WuM 1980, Seite 86; AG Köln, Urteil vom 05.10.1973, Az.: 152 C 276/73, u.a. in: WuM 1977, Seite 29), jedoch kann sich diese „Schwere“ aus der Schuldform (Vorsatz/grobe Fahrlässigkeit) und aus dem Ausmaß der Pflichtwidrigkeit (also aus der Handlung als solcher) sowie aus den verschuldeten Auswirkungen (also aus den Folgen der Handlung) ergeben.

130Im Gegensatz zu dem Merkmal der Zumutbarkeit bei der fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund sind die Anforderungen an die Erheblichkeit der Pflichtverletzung für eine fristgerechte Kündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB – wie sie hier die Klägerseite vorsorglich unter Einräumung einer Kündigungsfrist gegenüber dem Beklagten erklärt hat – zudem geringer (LG Berlin, Grundeigentum 2004, Seiten 1394 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18, u.a. in: BeckRS 2019, 16208, beck-online = IBRRS 2019, 2534 = IMRRS 2019, 0931 = Entscheidungsdatenbank Brandenburg = grundeigentum-verlag.de = „juris“;). Dabei kann sich die Erheblichkeit der Pflichtverletzung im Einzelfall auch aus dem Umstand ergeben, dass eine vom Gesetz nicht geforderte vorherige Abmahnung der beanstandeten Verhaltensweise durchgeführt wird und der Mieter gleichwohl die Vertragsverletzung fortsetzt (OLG Oldenburg, WuM 1991, Seite 467; LG Berlin, Grundeigentum 2004, Seiten 1394 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18, u.a. in: BeckRS 2019, 16208, beck-online = IBRRS 2019, 2534 = IMRRS 2019, 0931 = Entscheidungsdatenbank Brandenburg = grundeigentum-verlag.de = „juris“;).

131Wenn ein Mieter aber derart die Mitmieter des Hauses beleidigt und bedroht sowie zudem in der Unkontrolliertheit seines Verhaltens bedrohlich auftritt, wäre eine Mietvertragsfortsetzung für die Klägerin als Vermieterin somit auch nur bis zum Zeitpunkt der ordentlichen, fristgerechten Kündigung noch als zumutbar anzusehen gewesen (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 04.05.2010, Az.: I-24 U 170/09, u.a. in: ZMR 2011, Seiten 282 ff.; LG München I, Urteil vom 27.09.2017, Az.: 14 S 288/17, u.a. in: ZMR 2018, Seiten 47 f.; LG München I, Urteil vom 31.05.2017, Az.: 14 S 16950/15, u.a. in: ZMR 2017, Seiten 812 ff.; LG Berlin, Urteil vom 27.04.2016, Az.: 65 S 83/16, u.a. in: Grundeigentum 2016, Seiten 1215 ff.; LG Berlin, Beschluss vom 18.11.2008, Az.: 67 T 134/08, u.a. in: Grundeigentum 2009, Seite 326; LG Fulda, Entscheidung vom 13.03.2006, Az.: 1 S 176/05, u.a. in: WuM 2007, Seiten 220 f.; LG Berlin, Beschluss vom 22.02.2005, Az.: 63 S 410/04, u.a. in: Grundeigentum 2005, Seite 675; LG

Köln, Urteil vom 21.01.1993, Az.: 1 S 365/92, u.a. in: WuM 1993, Seite 349; LG Berlin, Urteil vom 18.06.1990, Az.: 62 S 152/90, u.a. in: Grundeigentum 1991, Seite 151; LG Berlin, Urteil vom 13.05.1986, Az.: 63 S 24/85, u.a. in: WuM 1987, Seite 56; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18, u.a. in: BeckRS 2019, 16208, beck-online = IBRRS 2019, 2534 = IMRRS 2019, 0931 = Entscheidungsdatenbank Brandenburg = grundeigentum-verlag.de = „juris“; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 24.05.2017, Az.: 31 C 125/16, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 721 ff.; AG Aurich, Urteil vom 12.05.2017, Az.: 12 C 842/16, u.a. in: MietRB 2018, Seiten 7 f.; AG Frankfurt/Main, Urteil vom 30.03.2017, Az.: 381 C 1469/16 (37), u.a. in: MietRB 2017, Seiten 187 f.; AG Lichtenberg, Urteil vom 21.10.2016, Az.: 10 C 103/15, u.a. in: Grundeigentum 2017, Seiten 55 ff.; AG Neustadt/Aisch, Urteil vom 25.08.2016, Az.: 1 C 321/15, u.a. in: WuM 2017, Seiten 196 ff.; AG Würzburg, Urteil vom 15.07.2015, Az.: 13 C 3394/14, u.a. in: ZMR 2017, Seite 70; AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 27.05.2015, Az.: 531 C 323/14, u.a. in: ZMR 2016, Seiten 783 f.; AG München, Urteil vom 19.03.2015, Az.: 412 C 29251/14, u.a. in: ZMR 2016, Seiten 46 f.; AG München, Urteil vom 28.11.2014, Az.: 474 C 18543/14, u.a. in: WuM 2015, Seiten 355 ff.; AG München, Urteil vom 19.11.2014, Az.: 452 C 16687/14, u.a. in: ZMR 2016, Seiten 466 f.; AG Charlottenburg, Urteil vom 13.06.2014, Az.: 232 C 53/14, u.a. in: Grundeigentum 2014, Seiten 1011 ff.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 06.06.2014, Az.: 35 C 92/13, u.a. in: WuM 2015, Seiten 741 f.; AG München, Urteil vom 09.08.2013, Az.: 411 C 8027/13, u.a. in: ZMR 2014, Seiten 651 f.; AG Siegburg, Urteil vom 16.01.2013, Az.: 123 C 109/12, u.a. in: „juris“; AG Karlsruhe, Urteil vom 19.12.2012, Az.: 6 C 387/12, u.a. in: ZMR 2013, Seiten 968 f.; AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 23.02.2010, Az.: 13 C 142/09, u.a. in: WE 2011, Seite 66; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 17.07.2001, Az.: 32 C 169/00, u.a. in: Grundeigentum 2001, Seite 1134 = BeckRS 2001, Nr. 30996309), so dass schon aus diesem Grunde hier das streitbefangene Mietvertragsverhältnis spätestens zum 29. Februar 2024 beendet wurde und der Beklagte seit diesem Zeitpunkt zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verpflichtet war.

132Darüber hinaus kann gemäß § 242 BGB nach allgemeinen Grundsätzen – ggf. sogar ohne schuldhaftes Verhalten eines Vertragsteils – vom anderen Vertragsteil aus „wichtigem Grund“ gekündigt werden, wenn diesem die Fortsetzung des Mietverhältnisses nach „Treu und Glauben“ objektiv nicht mehr zumutbar ist (OLG Karlsruhe, Urteil vom 14.12.1999, Az.: 3 U 20/99, u.a. in: MDR 2000, Seite 578; OLG München, Urteil vom 07.06.1991, Az.: 21 U 4248/90, u.a. in: NJWE-MietR 1997, Seiten 202 ff.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18, u.a. in: BeckRS 2019, 16208, beck-online = IBRRS 2019, 2534 = IMRRS 2019, 0931 = Entscheidungsdatenbank Brandenburg = grundeigentum-verlag.de = „juris“; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 17.07.2001, Az.: 32 C 169/00, u.a. in: Grundeigentum 2001, Seite 1134 = BeckRS 2001, Nr.: 30996309; AG Bremen, Urteil vom 03.03.2004, Az.: 17 C 144/04, u.a. in: BeckRS 2004, Nr.: 08315).

133Der kündigenden Klägerin ist die Fortsetzung des Vertrages nach den Umständen des hier vorliegenden Einzelfalles aufgrund einer umfassenden Abwägung der Interessen der Parteien insoweit aber auch nicht mehr zuzumuten, da anzunehmen ist, dass das gegenseitige Vertrauensverhältnis der Parteien hier so sehr erschüttert ist, dass eine gedeihliche Zusammenarbeit der Parteien nicht mehr zu erwarten ist (BGH, Urteil vom 15.09.2010, Az.: XII ZR 188/08, u.a. in: NJW-RR 2011, Seiten 89 f.; BGH, Urteil vom 26.04.2002, Az.: LwZR 20/01, u.a. in: NJW 2002, Seiten 2168 ff.; BGH, Urteil vom 23.01.2002, Az.: XII ZR 5/00, u.a. in: NJW-RR 2002, Seiten 946 f.; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 21.03.2011, Az.: I-24 U 102/10, u.a. in: Grundeigentum 2012, Seiten 204 f.; OLG Celle, Beschluss vom 07.10.2008, Az.: 2 U 99/08, u.a. in: ZMR 2009, Seiten 192 ff.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18, u.a. in: BeckRS 2019, 16208, beck-online = IBRRS 2019, 2534 = IMRRS 2019, 0931 = Entscheidungsdatenbank Brandenburg = grundeigentum-verlag.de = „juris“; AG Ratingen, Urteil vom 13.11.2014, Az.: 10 C 108/14, u.a. in: BeckRS 2014, Nr. 122182 = „juris“). Von

einem derartig erschütterten Vertrauensverhältnis ist vorliegend nämlich nach Überzeugung des Gerichts hier ebenso auszugehen.

134 Diese so genannte Zerrüttungskündigung setzt gemäß § 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 BGB grundsätzlich noch nicht einmal eine vorherige Abmahnung der Kündigenden voraus (BGH, Urteil vom 15.09.2010, Az.: XII ZR 188/08, u.a. in: NJW-RR 2011, Seiten 89 f.; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 21.03.2011, Az.: I-24 U 102/10, u.a. in: Grundeigentum 2012, Seiten 204 f.; AG Brandenburg an der Havel, Urteil vom 31.07.2019, Az.: 31 C 181/18, u.a. in: BeckRS 2019, 16208, beck-online = IBRRS 2019, 2534 = IMRRS 2019, 0931 = Entscheidungsdatenbank Brandenburg = grundeigentum-verlag.de = „juris“; AG Ratingen, Urteil vom 13.11.2014, Az.: 10 C 108/14, u.a. in: BeckRS 2014, Nr. 122182 = „juris“). Deshalb wären dann aber auch die vorsorglich fristgerecht erklärten Kündigungen der Klägerseite hier auch zulässig und begründet gewesen.

135 Aus all' diesen Gründen ist der Beklagte dann aber nunmehr auch zur Räumung der streitbefangenen Wohnung verpflichtet, so dass der Klage durch das Gericht stattzugeben ist.

136 Das Gericht kann im Übrigen zwar gemäß § 721 ZPO auf Antrag oder von Amtswegen eine Räumungsfrist gewähren. Ob und wie lange eine Räumungsfrist durch das Gericht gewährt wird, steht dabei aber im Ermessen des Gerichts. Es hat hierbei die Interessen der Parteien abzuwägen. Dem Beklagten kann hier insofern aber aufgrund seines erheblichen Verschuldens eine Räumungsfrist nicht gewährt werden, da der Beklagte bereits spätestens zum 29. Februar 2024 diese Wohnung hätte räumen müssen. Dessen ungeachtet hat er aber diese Wohnung immer noch nicht geräumt, auch wenn er wohl unstreitig die monatlich zu zahlende Miete bzw. Nutzungsentschädigung an die Klägerin/Vermieterin bezahlt. Insoweit hat der Beklagte die Kündigung nämlich selbst zu vertreten. Auch hatte der Beklagte in der Zwischenzeit ausreichend Gelegenheit, sich auf den Umzug vorzubereiten (LG München I, WuM 2009, Seiten 348 f.), so dass dementsprechend hier eine Räumungsfrist durch das Gericht in seinem Urteil nach Würdigung der Sach- und Rechtslage nicht zu gewähren ist (LG Kassel, Beschluss vom 20.2.2018, Az.: 1 S 17/18, u.a. in: WuM 2018, Seite 202).

137 Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits stützt sich auf § 91 und § 344 ZPO.

138 Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht hinsichtlich der Räumung auf § 708 Nr. 6 ZPO und § 711 ZPO sowie bezüglich der Kosten auf § 708 Nr. 11 und § 711 ZPO.

139 Der Wert des Streitgegenstandes des Rechtsstreits ist hier zudem noch durch das Gericht festzusetzen gewesen.

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 vermieterefreundlich 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