

namens und im Auftrag der
WOHNHEIM GmbH

ABG FRANKFURT HOLDING GmbH // Postfach 16 01 53 // 60064 Frankfurt am Main

Zustellung per Boten

Frau Mariam Dessaive
Mörfelder Landstraße 251
60589 Frankfurt am Main

**Immobilienmanagement
ServiceCenter Mitte**

Service-Hotline:
069 2608-2000

Kontaktformular Mieterservice:
<https://www.abg.de/kontakt/>

Termine nach Vereinbarung

Unsere Zeichen / Unsere Nachricht vom:

2150/53530-0081-15

Frankfurt am Main

26.02.2026

**Kündigung des Mietverhältnisses
Mörfelder Landstraße 251 4/41 in 60589 Frankfurt am Main
Mietvertragsnummer: 2150/53530-0081-15**

Sehr geehrte Frau Dessaive,

Sie haben gemäß Mietvertrag zum 16.08.2023 die Wohnung Mörfelder Landstraße 251 4/41 in 60589 Frankfurt am Main angemietet.

Hiermit kündigen wir Ihnen das bestehende Mietverhältnis über diese Wohnung fristlos.

Wir stützen diese Kündigung auf § 10 des Mietvertrages vom 07.07.2023 in Verbindung mit § 543 und § 569 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Die Kündigung wird wie folgt begründet:

Im Januar 2025 erreichten uns erste Beschwerden über Ihr ruhestörendes Verhalten. So wurde Ihnen vorgeworfen, Ihre Nachbarinnen und Nachbarn durch lautes Klopfen und Gepolter besonders während der gesetzlichen Ruhezeiten zu stören. Am 07.02.2025 informierten wir Sie über die uns vorliegenden schriftlichen Eingaben und baten Sie, sich zukünftig an die Ruhezeiten zu halten.

Am 26.02.2025 kündigten wir Ihnen einen Besuch unseres Sozialmanagements für den 13.03.2025 an, um die Angelegenheit persönlich besprechen zu können.

Diesen Besuch sagten Sie mit Schreiben vom 05.03.2025 ab, stimmten einem Gespräch in unseren Geschäftsräumen zu und teilten mit, dass im Haus „...Menschenversuche mit Infraschall-Waffen gemacht“ würden, gegen die Sie sich mit den Ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln wehren müssten.

Aufgrund weiterer schriftlicher Beschwerden mit Protokollen mehrerer Bewohnerinnen und Bewohner, die besagten, dass Sie weiterhin nahezu täglich und vor allem zu den gesetzlichen Ruhezeiten die Ruhe massiv stören, mahnten wir Ihnen mit Schreiben vom 18.03.2025 das o.g. Mietverhältnis ab.

...2

Dies konnte Sie aber offensichtlich nicht dazu bewegen, Ihr Verhalten so zu ändern, wie es für eine friedliche Hausgemeinschaft wünschenswert wäre. Es folgten weitere schriftliche Beschwerden verschiedener Bewohnerinnen und Bewohner über Ihr ruhestörendes Verhalten durch laute Klopfergeräusche auch mitten in der Nacht, die bis in andere Stockwerke zu hören waren. Es wurde uns vorgetragen, dass Ihre meist betagten und teilweise kranken Nachbarinnen und Nachbarn in ihrer Nachtruhe so massiv gestört würden, dass sie dies nicht mehr hinzunehmen bereit waren.

Abermals mahnten wir Ihnen das Mietverhältnis mit Schreiben vom 09.04.2025 unter Angabe aller uns mit Datum und Uhrzeit vorliegenden protokollierten ruhestörenden Vorfälle durch Sie ab.

Daraufhin nahmen Sie mit Schreiben vom 22.04.2025 Stellung zu den Ihnen gegenüber geäußerten Vorwürfen und rechtfertigten die von Ihnen zugegebenen Ruhestörungen als Mittel, sich „...mit Gegenschall gegen Angriffe aus den angrenzenden Wohnungen zu wehren.“. Sie behaupteten, die Polizei Frankfurt sei „nachweislich“ an Menschenversuchen beteiligt, weshalb Sie von dieser Seite keinen Schutz erhalten würden. Weiterhin unterstellen Sie Ihren angrenzenden Nachbarn, Teil eines „Täter:innen-Kreises“ zu sein und teilten mit, dass Sie bereits Anzeige gegen vier dieser Nachbarn gestellt hätten. Darüber hinaus teilen Sie mit, sich über mögliche mietrechtliche Konsequenzen bewusst zu sein und räumen ein, Sie würden versuchen, die Störungen innerhalb der gesetzlichen Ruhezeiten einzustellen.

Dies hielten Sie bedauerlicherweise nur kurzzeitig ein, weshalb wir Ihnen einen neuen Gesprächstermin zusammen mit einer Mitarbeiterin des Sozialpsychiatrischen Dienstes des Gesundheitsamtes Frankfurt am Main für den 16.06.2025 in unseren Geschäftsräumen anboten. Diesem Gespräch stimmten Sie zu, allerdings nur ohne Anwesenheit einer Mitarbeiterin des Gesundheitsamtes.

Wir informierten Sie in diesem Gespräch über mögliche Unterstützungs- und Hilfsangebote, die Sie rundweg ablehnten und forderten Sie erneut auf, die gesetzlichen Ruhezeiten einzuhalten, da andernfalls weitere mietrechtliche Konsequenzen bis hin zur Kündigung folgen könnten, sollten uns weitere stichhaltige Beschwerden erreichen.

Es folgten weiterhin schriftliche Beschwerden mehrerer Bewohnerinnen und Bewohner, die besagten, dass Sie lückenlos tagsüber Ihre Nachbarinnen und Nachbarn mit sehr lauten Klopfergeräuschen massiv störten und seit Ende Juli 2025 auch wieder innerhalb der gesetzlichen Ruhezeiten dazu übergegangen sind.

Wir mahnten Sie erneut am 22.08.2025 und 25.09.2025 ab.

Auch die letzte Abmahnung konnte Sie offensichtlich nicht dazu bewegen, Ihr ruhestörendes Verhalten einzustellen. Es liegen uns seitdem folgende schriftlich protokollierte Beschwerdepunkte vor:

01.10.2025	23:00 – 04:00 Uhr	Klopfen
02.10.2025	22:00 – 04:30 Uhr	Klopfen
05.10.2025	22:30 – 05:00 Uhr	Klopfen
06.10.2025	23:30 – 05:00 Uhr	Klopfen
07.10.2025	23:00 – 04:00 Uhr	Klopfen / laute Musik
08.10.2025	23:00 – 04:00 Uhr	Klopfen
09.10.2025	22:00 – 05:00 Uhr	Klopfen
13.10.2025	22:00 – 03:00 Uhr	Klopfen
15.10.2025	23:30 – 03:00 Uhr	Klopfen / laute Musik

Diese durch Sie verursachten und seit langem anhaltenden Belästigungen stören den Hausfrieden der Seniorenwohnanlage Mörfelder Landstraße 251 in erheblichem Maße und sind den Bewohnerinnen und Bewohnern nicht mehr zuzumuten.

Nach unserer Überzeugung steht fest, dass Sie offensichtlich nicht gewillt sind, sich an die Vereinbarungen des Mietvertrages und der Hausordnung zu halten und somit das erforderliche Vertrauensverhältnis zwischen Mieter und Vermieter nicht mehr besteht.

Sie haben durch Ihr Verhalten schwerwiegend, schuldhaft wiederholt und dauerhaft Ihre Verpflichtungen aus dem Mietvertrag verletzt, so dass uns eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auch im Hinblick auf das Schutzbedürfnis der übrigen Mieter nicht länger zugemutet werden kann.

Wir fordern Sie auf, unverzüglich Ihrer Räumungs- und Herausgabeverpflichtung im Sinne des § 546 Abs. 1 BGB nachzukommen und erwarten daher die Rückgabe der Wohnung geräumt und in vertragsgemäßem Zustand bis zum 12.03.2026.

Zu diesem Zweck vereinbaren Sie bitte rechtzeitig mit dem zuständigen Bauleiter

Herrn Chander 069 2608-2000 einen Abnahmetermin.

Sollten Sie innerhalb oben genannter Frist Ihrer Räumungs- und Herausgabeverpflichtung, die sich auch auf alle weiteren Nutzer der Wohnung erstreckt, nicht nachkommen, werden wir beim zuständigen Amtsgericht Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung einleiten.

Vorsorglich und hilfsweise erklären wir Ihnen gemäß § 573 BGB die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses bis zum 31.05.2026.

Für den Fall der vorsorglich und hilfsweise ausgesprochenen fristgemäßen Kündigung weisen wir Sie darauf hin, dass Sie dieser gem. § 574 BGB widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen können. Hierzu muss allerdings die vertragsgemäße Beendigung des Mietverhältnisses für Sie eine besondere Härte darstellen. Der Widerspruch müsste dann gemäß § 574 b BGB schriftlich erfolgen und sollte eine Begründung enthalten. Dieser Widerspruch muss bis spätestens 2 Monate vor Ende des Mietverhältnisses bei uns eingehen.

Rein vorsorglich weisen wir Sie auch darauf hin, dass gemäß § 574 BGB eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht verlangt werden kann, wenn der Grund vorliegt, aus dem wir zu der Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt sind.

Bereits jetzt widersprechen wir einer stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses gem. § 545 BGB über den vorgenannten Räumungszeitpunkt hinaus. Wir haben nicht die Absicht, das Mietverhältnis mit Ihnen fortzusetzen.

Sollten Sie die Wohnung innerhalb der gesetzten Frist nicht räumen und herausgeben und über den genannten Zeitpunkt hinaus nutzen, bleiben Sie trotzdem zur Zahlung einer Nutzungsschädigung mindestens in Höhe der vereinbarten Miete zuzüglich der Nebenkostenvorauszahlungen verpflichtet.

...5

Mit freundlichen Grüßen

ABG FRANKFURT HOLDING

Wohnungsbau- und Beteiligungs-
gesellschaft mbH

Junker

ppa. Debus