

Amtsgericht Frankfurt am Main

33026 C 35/26



Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

WOHNHEIM GmbH, vertreten durch die Geschäftsführung, Niddastraße 107, 60329 Frankfurt am Main

- Klägerin -

gegen

Mariam Dessaive, Mörfelder Landstraße 251, 60598 Frankfurt am Main

- Beklagte -

hat das Amtsgericht Frankfurt am Main durch den Richter am Amtsgericht Schmalbach auf die mündliche Verhandlung vom 18.06.2026 für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, die innegehaltene Wohnung Mörfelder Landstraße 251, 4.OG, 1. Mieteinheit, 60598 Frankfurt am Main, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Abstellraum innerhalb der Wohnung, Loggia, Flur, Bad mit WC und Duschwanne, Keller und Boden, zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf die Räumungs- und Herausgabevollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 4.200,00 € abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Die Vollstreckung der Kosten des Rechtsstreits darf die Beklagte durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Der Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 30.09.2026 gewährt.

Tatbestand:

Die Beklagte mietete von der Klägerin mit schriftlichem Mietvertrag vom 07.07.2023 die im Tenor bezeichnete Wohnung. Die Wohnung befindet sich in einer Seniorenwohnanlage.

Im Januar 2025 erreichten die Klägerin erstmals Beschwerden über ruhestörendes Verhalten der Beklagten innerhalb der Ruhezeiten in Form von Klopfen, Gepolter und lauter Musik. Auf die zur Akte gereichten Lärmprotokolle (Bl. 18, 21ff. 28f., 37ff., 46ff., 61f. 126ff. d.A.) wird verwiesen. Die Beklagte bestreitet das lärmverursachende Verhalten nicht, sondern meint, sie müsse sich dadurch gegen Menschenversuche mit Infraschall-Waffen zur Wehr setzen. Die Beklagte verursacht den Lärm trotz mehrfacher Abmahnungen (Bl. 19, 25f., 34f., 44f. d.A.) und eines Gesprächs unverändert weiter. Mit Schreiben vom 26.02.2026 (Bl. 56ff. d.A.) erklärte die Klägerin wegen der Lärmverursachung die fristlose, hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.

Die Beklagte war bereits im Jahre 2023 wegen eines gleichgelagerten Verhaltens rechtskräftig zur Räumung und Herausgabe ihrer beim Deutschen Roten Kreuz Frankfurt am Main angemieteten Wohnung verurteilt worden.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, die innegehaltene Wohnung Mörfelder Landstraße 251, 4.OG, 1. Mieteinheit, 60598 Frankfurt am Main, bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Abstellraum innerhalb der Wohnung, Loggia, Flur, Bad mit WC und Duschwanne, Keller und Boden zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, sie sei Opfer von Menschenversuchen mit Infraschall-Waffen. Andere Hausbewohner und die Klägerin seien in die Menschenversuche verstrickt. Sie vertritt die Auffassung, dass sie sich gegen die Menschenversuche mit Gegenlärm zur Wehr setzen dürfe.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung aus § 546 Abs. 1 BGB. Das Mietverhältnis ist durch die fristlose Kündigung beendet worden.

Die Kündigung ist formell ordnungsgemäß. Sie enthält eine hinreichende Begründung (§ 569 Abs. 4 BGB).

Die Voraussetzungen des § 543 Abs. 1 BGB sind ebenfalls erfüllt. Das fortgesetzte und ihre Mitmieter erheblich störende Lärmen der Beklagten in den Ruhezeiten wiegt so schwer, dass der Klägerin auch unter Berücksichtigung einer etwaigen psychischen Erkrankung der Beklagten die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigung nicht zugemutet werden kann. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass sich die Beklagte selbst von dem vorangegangenen Räumungsurteil nicht hat davon abhalten lassen, auch ihre neuen Mitbewohner erheblich zu stören.

Jedenfalls ist das Mietverhältnis aufgrund der hilfsweise ausgesprochenen ordentlichen Kündigung, an die niedrigere Voraussetzungen zu stellen sind, mit Ablauf des 31.05.2026 beendet worden (§ 573 Abs. 1 und 2 Nr. 1 und Abs. 3 BGB).

Der pauschale Vortrag, sie werde in den Selbstmord gedrängt, steht der Wirksamkeit der Kündigungen nicht entgegen. Einer etwaigen Suizidgefahr kann durch andere Unterstützungsmaßnahmen entgegengewirkt werden. Dem verfassungsrechtlichen Gebot des Gesundheits- und Lebensschutzes hat das Gericht dadurch Rechnung getragen, dass es das Sozialrathaus Gallus – Hilfen zur Wohnungssicherung zum Zwecke der Gefahrenabwehr über den Vortrag bzgl. des Suizids informiert hat.

Das streitgegenständliche Verhalten der Beklagten ist auch nicht gerechtfertigt. Eine Rechtfertigung durch Notwehr i.S.d. § 227 BGB scheidet aus. Ungeachtet des lebensfremden Vortrages der Beklagten, würde selbst das Vorhandensein von Infraschall die erhebliche nächtliche Störung sämtlicher Hausbewohner nicht rechtfertigen. Das Gericht ist auch mit der nach § 286 Abs. 1 ZPO erforderlichen Gewissheit davon überzeugt, dass die Klägerin nicht in irgendwelche Menschenversuche „verstrickt“ ist.

Die Voraussetzungen des § 574 Abs. 1 und 2 BGB, die ohnehin nur von Bedeutung wären, wenn ein Grund zur fristlosen Kündigung nicht vorläge, hat die Beklagte nicht dargetan. Jedenfalls fiel die Abwägung aufgrund der erheblichen Störung der übrigen Hausbewohner und der Kürze des Mietverhältnisses zu Lasten der Beklagten aus.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat seine Rechtsgrundlage in den §§ 708 Nr. 7, 711 S. 1 und 2, 709 S. 2, 108 ZPO.

Aufgrund des Alters der Beklagten und der Schwierigkeiten, die sie bei der Wohnungssuche haben wird, ist ihr trotz des erheblichen Pflichtverstoßes eine kurze Räumungsfrist nach § 721 ZPO zu gewähren.

Der Streitwert wird auf 4.182,60 € festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung

Diese Entscheidung kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem Landgericht Frankfurt am Main, Gerichtsstraße 2, 60313 Frankfurt am Main, einzulegen. Die Frist beginnt mit der Zustellung der in vollständiger Form abgefassten Entscheidung.

Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Beschwerdegegenstand 1.000,00 € übersteigt oder das Gericht die Berufung in diesem Urteil zugelassen hat.

Zur Einlegung der Berufung ist berechtigt, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist.

Die Berufung ist mittels elektronischen Dokuments einzulegen. Die Berufung kann nur durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden.

Die Entscheidung hinsichtlich der Ablehnung, Gewährung bzw. Bemessung der Räumungsfrist kann mit der sofortigen Beschwerde angefochten werden. Sie ist einzulegen innerhalb einer Notfrist von zwei Wochen bei dem Amtsgericht Frankfurt am Main, Hahnstraße 25, 60528 Frankfurt am Main oder dem Landgericht Frankfurt am Main, Gerichtsstraße 2, 60313 Frankfurt am Main. Die Frist beginnt mit der Zustellung der Entscheidung. Beschwerdeberechtigt ist, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Beschwerde wird durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle der genannten Gerichte eingelegt. Sie kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts erklärt werden, wobei es für die Einhaltung der Frist auf den Eingang bei einem der genannten Gerichte ankommt. Sie ist von dem Beschwerdeführer oder seinem Bevollmächtigten zu unterzeichnen. Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Soll die Entscheidung nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen. Die Beschwerde soll begründet werden.

Diese Entscheidung kann hinsichtlich der Wertfestsetzung mit der Beschwerde angefochten werden. Sie ist nur zulässig, wenn sie innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache rechtskräftig geworden ist oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Frankfurt am Main, Hahnstraße 25, 60528 Frankfurt am Main, eingeht. Wird der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt, kann die Beschwerde innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung der Festsetzung bei dem Gericht eingelegt werden.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 300,00 € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde in diesem Beschluss zugelassen hat. Beschwerdeberechtigt ist, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist.

Die Beschwerde wird durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle des genannten Gerichts eingelegt. Sie kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts erklärt werden, wobei es für die Einhaltung der Frist auf den Eingang bei dem genannten Gericht ankommt. Sie ist zu unterzeichnen. Die Einlegung kann auch mittels elektronischen Dokuments erfolgen. Informationen zu den weiteren Voraussetzungen zur Signatur und Übermittlung sind auf dem Justizportal des Bundes und der Länder (www.justiz.de) im Themenbereich zur elektronischen Kommunikation zu finden. Eine Einlegung per einfacher E-Mail ist unzulässig. Rechtsanwältinnen, Rechtsanwälte, Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse sind zur Einlegung mittels elektronischen Dokuments verpflichtet.

Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Soll die Entscheidung nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen.

Schmalbach
Richter am Amtsgericht