

# **Amtsgericht Berlin-Wedding**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2, 574 Abs. 1 BGB; 721 ZPO

- 1. Eine unwirksame Kündigung ist jedoch in eine Abmahnung umzudeuten, wenn die unwirksame Kündigung dem Empfänger unmissverständlich deutlich machte, dass ein bestimmt bezeichnetes vertragswidriges Verhalten nicht länger hingenommen werde.**
- 2. Eine fristlose Kündigung kann auch dann gerechtfertigt sein, wenn eine von einem schuldunfähigen Mieter ausgehende nachhaltige Störung des Hausfriedens zu einem unzumutbaren Verlust an Lebensqualität der anderen Mieter führt.**
- 3. Eine Härtefallregelung ist bei Vorliegen eines Grundes, der die außerordentliche Kündigung rechtfertigt, gemäß § 574 Abs. 1 S. 2 BGB ausgeschlossen.**
- 4. Der Kündigungstatbestand ist verschuldensunabhängig, jedoch ist die Frage eines Verschuldens bei der Abwägung von wesentlicher Bedeutung.**
- 5. Aufgrund einer psychischen Erkrankung ist ein Mieter schützenswert, so dass der Vermieter und ihre übrigen Mieter ein erhöhtes Maß an Verhaltensweisen durch den Beklagten akzeptieren müssen.**
- 6. Genauso wie die Wohnung für den erkrankten Mieter ein schützenswerter Rückzugsraum ist, ist dies auch für die anderen Mieter der Fall. Diesen kann ein erhebliches bedrohliches Verhalten des psychisch kranken Mieters und die damit einhergehenden empfindlichen Einbußen an Lebensqualität auch unter Berücksichtigung von Alters und Krankheit nicht weiter zugemutet werden. Diese massiven Auswirkungen sind nicht durch einzelne, sondern durch das staatliche Gemeinwesen zu tragen.**

AG Wedding, Urteil vom 25.06.2013; Az.: 7 C 148/12

Das Amtsgericht Wedding, Zivilprozessabteilung 7, in Berlin-Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin, hat auf die mündliche Verhandlung vom 04.06.2013 für Recht erkannt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, die Wohnung, gelegen in Berlin, im Vorderhaus, 1.

Geschoss Mitte, bestehend aus 1 1/2 Zimmern, nebst Küche, Toilette, Bad, Diele, einem Kellerraum und einer Loggia geräumt an die Kläger herauszugeben.

2. Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 4.450,00 Euro abwenden, wenn nicht die Kläger zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

4. Dem Beklagten wird eine Räumungsfrist von drei Monaten gewährt.

### **Tatbestand**

Die Kläger begehren vom Beklagten die Räumung und Herausgabe einer Mietwohnung nach Kündigung des zugrunde liegenden Mietvertrages.

Zwischen den Parteien wurde mit Datum vom 5.7.1993 ein Mietvertrag über die streitbefangene Wohnung geschlossen. Der Beklagte ist am 15.05.1939 geboren worden und lebt seither in der Wohnung. Der Abschluss des Mietvertrages mit ihm erfolgte nach dem Tode der Mutter des Beklagten, die zuvor Mieterin war.

Der Beklagte leidet seit den siebziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts an einer paranoid-halluzinatorischen Schizophrenie. Durch das Amtsgericht Wedding ist für den Betroffenen eine rechtliche Betreuung eingerichtet worden. Bei dem Betreuer handelt es sich um einen Amtsbetreuer.

Am 25.10.2012 kündigten die Kläger das Mietverhältnisses wegen eines zwischen den Parteien streitigen Vorkommnisses am Wochenende des 07.09.2012 bis 09.09.2012 und verspäteter Mietzahlungen außerordentlich, hilfsweise ordentlich.

Am 10.09.2012 mahnten die Kläger das Verhalten des Beklagten an dem Wochenende des 07.09.2012 bis 09.09.2012 schriftlich gegenüber dem Betreuer des Betroffenen ab.

Mit Schriftsatz vom 29.01.2013 kündigte der Prozessbevollmächtigte der Kläger das Mietverhältnis erneut außerordentlich fristlos und hilfsweise ordentlich wegen im Einzelnen streitiger Vorkommnisse vom 24.10.2012, 06.11.12, 08.11.12, 04.01.13, 07.01.13, 08.01.2013, 18. und 19.01.2013.

Am 28.5.2013 rückte der Beklagte ab 05:30 Uhr Möbel in seiner Wohnung, brüllte laut und schlug gegen die Wände. Zudem stieß er Beschimpfungen und Gewaltdrohungen gegen die Mitmieter aus und äußerte: "Im Haus sind alles Verbrecher und Gangster, ein Labor ist da oben, da wird man vergast. Die Köpfe von denen abhacken, die Köpfe abhacken." Die Bitte um Ruhe durch die Mitbewohnerin beantwortete er mit den Worten: "Blöde Kuh, ich schlag dir den Schädel ein, ich schlag euch allen den Schädel ein mit der Leiter." Das Verhalten des Beklagten setzte sich den Tag über in unterschiedlicher Intensität fort. Gegen 22.00 Uhr forderte die Mitbewohnerin den Beklagten zur Ruhe auf. Er entgegnete "Hau ab, alte Eule, ich schlag Dir den Schädel ein." Der darauf verständigten Polizei rief er zu "verpissst Euch, Verbrecher einsammeln, die Alte nebenan mitnehmen."

Nachdem der Beklagte die Tür nicht freiwillig öffnete musste die Polizei die Tür mit Unterstützung der Feuerwehr öffnen, wobei Möbelstücke, mit denen der Eingang verbarrikadiert war, geräumt werden mussten. Der Beklagte wurde im Krankenwagen abtransportiert.

Die Kläger behaupten, dass der Beklagte durch sein Verhalten das Zusammenleben in dem Mehrparteienmietshaus massiv beeinträchtigt. So komme es im Rahmen der Krankheitsschübe immer wieder zu erheblichen Aggressionen wie Anschreien, Türeinschmeißen, Brüllen, Beleidigungen sowie Drohungen gegenüber den Mitmietern.

Im Einzelnen werden von Klägerseite folgende Vorkommnisse vorgetragen:

Vom 07.09.2012 bis 10.09.2012 habe der Beklagte in seiner Wohnung und im Flur gebrüllt und gegen die Wände geschlagen. Die massive Lärmeinwirkung habe das ganze Wochenende angedauert. Die Mitmieterinnen seien erheblich beleidigt worden, als sie sich das Verhalten des Beklagten verbeten hätten. Hierauf habe der Beklagte sie verbal mit den Worten "blöde Kuh", "Schlampe", "halts Maul", "ich hau Dir aufs Maul" und "ich schlag Dir auf die Fresse" angegangen. Er habe mit den Fäusten gedroht und eine Leiter drohend hochgehoben, um sie den Mitmietern entgegen zustoßen. Die Polizei habe den Beklagten einigermaßen beruhigen können.

Derartige Vorfälle habe es in der Vergangenheit immer wieder gegeben. Am 17.08.2009 sei der Beklagte wegen Störung des Hausfriedens und Lärmbelästigung, am 17.08.2009 erneut wegen Androhung von Gewalt und Beleidigung abgemahnt worden. Am 01.11.2011 seien Abmahnungen wegen Lärmbelästigung, Türbeschädigung und aggressivem Verhalten gegenüber dem damaligen Betreuer und gegenüber dem jetzigen Betreuer am 17.11.2011 wegen Verwendung von Kraftausdrücken und nächtlicher Lärmbelästigung erfolgt, wobei die Abmahnungen als solche unstrittig sind.

Am 4.1.2013 sei es gegen 23:30 Uhr zu einem erneuten Vorfall gekommen. Die Zeugin habe die Polizei gerufen, nachdem der Beklagte wieder mehrstimmige Selbstgespräche geführt, die Nachbarn beschimpft und beleidigt habe. Der Beklagte habe Möbel in seiner Wohnung verrückt und seine Wohnungstüre verbarrikadiert. Er habe gegen die Wände gehämmert und Gelächter und Beschimpfungen von sich gegeben.

Am 24.10.2012 habe man Bummern und Möbelrücken aus der Wohnung gehört. Gegenüber der Zeugin, die um Ruhe bat, habe er "ich komm gleich rüber und schlag dich tot" geantwortet.

Am 06.11.2012 habe er gegen die Wände gebummert und Möbel gerückt. Der Zeugin ### habe er auf ihre Bitte um Ruhe mit " Halt's Maul, komm gleich rüber und schlag dich tot". Am 08.11.2012 habe er die Zeugin, die ihren Hund ausführte mit den Worten "Was guckst du so, du Schlampe" bedacht.

Am 07.01.2013 habe er die Nachbarin mit "Du bist ja ein Verbrecher" beschimpft.

Am 18.01.2013 sei lautes Geschrei aus der Wohnung des Beklagten gekommen, am

19.01.2013 zwischen 3:30 und 6:00 Uhr habe man Möbelrücken vernehmen können. Der Zeugin habe er auf deren Bitte um Ruhe "'Halt's Maul, ich komm gleich rüber und schlag dich tot!" entgegnet.

Am 8.1.2013 habe er die Handwerker, die Sanierungsarbeiten ausführen wollten, nicht eingelassen. Stattdessen habe er große Mengen Wasser abgefüllt und dieses trotz vorherigen Hinweises auf den Ausbau der Rohre im Rahmen der Sanierung in den Abguss gekippt, so dass es sich in den darunter liegenden Badraum ergossen habe.

Zudem habe der Beklagte die Briefkastenanlage beschädigt und im Keller die Hauptheizungsventile geschlossen sowie an der Hauseingangstür den Türstopper der geschlossenen Tür bestätigt, so dass diese nicht mehr zu öffnen war.

Der Beklagte habe den Nachbarn mit einem Messer bedroht.

In Ansehung dieser Vorkommnisse haben die Kläger erneut die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses mit anwaltlichem Schriftsatz 29.01.2013. Hinsichtlich eines Zahlungsrückstandes für September 2012 haben sie zudem die ordentliche Kündigung erklärt. Am 4.2.2013 habe sich der Beklagte gegenüber dem Kläger zu 1) bedrohlich verhalten, indem er auf den Kläger zuging und zudem äußerte "Was willst Du hier", "Hau ab!" und anschließend die Kellertür hinter dem Kläger krachend zugeworfen habe. Der Kläger habe sich hierdurch massiv bedroht gefühlt.

Der Kläger transportiere Taschen und Tüten in den Keller und habe am 06.05.2013 die Nachbarin beleidigt.

Weiterhin habe der Beklagte die Mietzahlungen unregelmäßig gebracht. Im Zeitraum von November 2011 bis November 2012 seien die Zahlungen stets unregelmäßig, mitunter erst am Monatsende erfolgt. Hierauf und auf das Verhalten des Beklagten am 7.9.12 erklärten die Kläger die außerordentliche, hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses.

Sie sind der Ansicht, dass die Kündigung geboten sei, weil sich das Verhalten des Beklagten zusehends verschlimmere. Die Tendenz der Belästigungen der Mitmieter sei steigend, der Beklagte zunehmend aggressiver.

Die Kläger beantragen:

1) den Beklagten zu verurteilen, die Wohnung, gelegen in Berlin, bestehend aus 1 1/2 Zimmern, nebst Küche, Toilette, Bad, Diele, einem Kellerraum und einer Loggia geräumt an die Kläger herauszugeben.

2) Hilfsweise festzustellen, dass aufgrund der ordentlichen Kündigung der Kläger vom 25.10.2012 das Mietverhältnis zwischen den Beteiligten zum 31.07.2013 endet.

3) Hilfsweise festzustellen, dass das Mietverhältnis aufgrund der ordentlichen Kündigung im Schriftsatz vom 29.01.2013 zum 30.11.2013 endet.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen,

hilfsweise Räumungsschutz zu gewähren.

Der Beklagte ist der Ansicht, dass eine Kündigung des Mietverhältnisses wegen seiner psychischen Erkrankung deshalb nicht möglich sei, weil diese Erkrankung auch den Klägern bekannt gewesen sei und sie dennoch mit ihm den Vertrag abgeschlossen hätten. Für die Mitmieter bestehe keine Gefährdung, da er niemanden angreife oder auch nur die Gefahr bestehe, dass er dies tue. Vielmehr gehen von ihm lediglich im Rahmen der Krankheitsausbrüche gewisse Lärmbeeinträchtigungen und möglicherweise verbale Belästigungen aus. In der Vergangenheit sei zudem das Problem gewesen, dass niemand Zugang zum Beklagten gefunden habe. Dies habe sich seit der Übernahme der Betreuung durch den jetzigen Betreuer geändert, der den Beklagten einmal im Monat aufsuche und gelegentlich - auf Betreiben des Beklagten selbst - telefoniere man auch. So sei auch die Einwilligung des Beklagten in eine ambulante Therapie erreicht worden.

Zutreffend sei, dass der Beklagte hin und wieder schreie und Mitbewohner beleidige. Diese Ereignisse seien ihm im Nachhinein nicht mehr erinnerlich, so dass er die Vorkommnisse mit Nichtwissen bestreite.

Dem Vorfall vom 07.09.2012 sei eine Abmahnung der Kläger am 10.09.2012 gegenüber dem Betreuer des Beklagten vorausgegangen. Auf diesen Vorgang zugleich die Kündigung vom 25.10.2012 zu stützen sei widersprüchlich.

Hinsichtlich der unregelmäßigen Zahlungen ist unstreitig, dass diese in der Vergangenheit erfolgt mit Verspätung erfolgten. Soweit Mahnungen hierzu an den Beklagten erfolgt seien, seien diese jedoch rechtlich unerheblich, da der Beklagte geschäftsunfähig sei. Nachdem der Betreuer über die Unregelmäßigkeiten informiert gewesen sei, habe er durch Einrichtung eines Dauerauftrages die pünktlichen Mietzahlungen sichergestellt. Mit Schreiben vom 15.11.2012 sei sogar eine Überzahlungen seitens der Kläger bestätigt worden.

Der Beklagte ist der Ansicht, dass im Rahmen der Kündigungsentscheidung eine umfassende Abwägung vorzunehmen sei. Dabei seien zu seinen Gunsten sein hohes Lebensalter, der Umstand, dass er seit seiner Geburt in der Wohnung wohne, dass er niemals bedrohlich gegenüber den Mitbewohnern geworden sei, der Umstand dass erstmals durch den Zugang des Betreuers eine positive Prognose zu stellen sei, es sehr schwierig sei auf dem Wohnmarkt eine angemessene Wohnung zu finden und es eine extreme Stressbelastung sei, den Beklagten aus seinem gewohnten Lebensumfeld herauszunehmen, so dass Suizidalität nicht hinreichend ausgeschlossen erscheine. Seine Reaktion werde insoweit vollkommen unvorhersehbar seien.

Soweit die Kläger der Auffassung seien, dass wegen der Geschäftsunfähigkeit des Beklagten sei kein Mietvertrag zustande gekommen, sei Heilung aufgrund der Genehmigung durch den Betreuer eingetreten.

Das Gericht hat Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 05.03.2013 und der Ergänzung durch den Beschluss vom 04.06.2013 durch uneidliche Vernehmung der Zeuginnen. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll vom 04.06.2013 Bezug genommen. Ebenso wird hinsichtlich des Parteivorbringens ergänzend Bezug genommen auf die von den Parteien zu den Akten gereichten Schriftsätze.

### **Entscheidungsgründe**

Die zulässige Klage ist begründet.

Den Klägern steht ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der an den Beklagten vermieteten Wohnung aus § 546 Abs. 1 BGB zu, nachdem das Mietverhältnis infolge der mit Schriftsatz vom 29.01.2013 ausgesprochenen fristlosen Kündigung nach § 543 BGB beendet worden ist.

Ein Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses steht dem Beklagten nicht zu. Eine Härtefallregelung ist bei Vorliegen eines Grundes, der die außerordentliche Kündigung rechtfertigt, gemäß § 574 Abs. 1 S. 2 BGB ausgeschlossen.

Die mit Schriftsatz vom 29.01.2013 ausgesprochene fristlose Kündigung war wirksam. In dem Verhalten des Beklagten liegt ein wichtiger Grund, der die Kläger zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor bei Pflichtverletzungen des Mieters, die aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung die Unzumutbarkeit einer Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist begründen. Der Kündigungstatbestand ist verschuldensunabhängig, jedoch ist die Frage eines Verschuldens bei der Abwägung von wesentlicher Bedeutung (Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 10. Aufl., Rn. 160-164). Straftaten und Hausfriedensstörungen können grundsätzlich eine außerordentliche Kündigung rechtfertigen (Schmidt-Futterer/Blank, § 543 Rn. 187 f.).

Derartige Vorkommnisse stehen nach der durchgeführten Beweisaufnahme zur Überzeugung des Gerichtes fest. Danach ist es zwischen dem 07.09. und dem 10.09.2012 zu den seitens der Kläger vorgetragene Vorfällen gekommen, nämlich dass der Beklagte Möbel rückte, lärmte und gegen die Wände schlug. Gegenüber den Zeuginnen äußerte er, als diese sich gemeinsam vor der Wohnung der Zeugin aufhielten, die in Begleitung der übrigen Zeuginnen von einem Arzttermin zurückkam, dass "es was auf's Maul gebe, halt's Maul, Schlampe". Als der Sohn der Zeugin dazukam, geriet der Beklagte außer sich und ging drohend mit einer erhobenen Trittleiter (ca. 1,60 m hoch) auf die Anwesenden zu und führte eine Stoßbewegung aus. Die Feststellungen beruhen auf den glaubhaften Angaben der Zeuginnen, die den Vorgang im Kern, so wie er festgestellt wurde, geschildert haben. Die Zeuginnen waren auch glaubwürdig. Das Gericht ist überzeugt, dass die Zeuginnen nicht mit überzogenem Belastungseifer unzutreffende Angaben über den Beklagten gemacht haben. Im Rahmen der Vernehmung wurde zwar deutlich, dass die Zeuginnen massiv an der Wohnsituation zu tragen haben und diese - auch aufgrund der eigenen, zum Teil schwierigen gesundheitlichen Situation - als erhebliche Belastung empfinden. Dennoch wurde deutlich, dass die Zeuginnen

weder die Aussagen abgesprochen haben, da in Randbereichen leichte Variationen zu erkennen waren, die jedoch das Kerngeschehen nicht berührten. Zudem haben die Zeuginnen spontan ausgesagt, konnten auf Nachfragen reagieren und haben auch zugegeben, wenn ihnen die Erinnerung an Einzelheiten fehlte.

Auf der Grundlage der Angaben der Zeugin steht zur Überzeugung des Gerichts auch fest, dass es am 24.10.2012 zu folgendem Vorgang kam:

Am 24.10.2012 schlug der Beklagte gegen die Wände und rückte Möbelrücken in seiner Wohnung. Gegenüber der Zeugin, die um Ruhe bat, sagte er "ich komm gleich rüber und schlag dich tot".

Am 06.11.2012 bummerte er erneut gegen die Wände und rückte Möbel. Der Zeugin entgegnete er auf ihre Bitte um Ruhe: " Halt's Maul, komm gleich rüber und schlag dich tot". Am 08.11.2012 äußerte er gegenüber der Zeugin, die ihren Hund ausführte: "Was guckst du so, du Schlampe" bedacht.

Die Feststellungen zum 24.10.2012 beruhen auf den Angaben der Zeugin und zum 06. und 08.11.12 auf den Angaben der Zeugin. Zwar haben beide Zeuginnen zu den Daten ausgeführt, dass sie diese ohne Einsicht in ihren Unterlagen nicht aus dem Kopf bestätigen könnten. Es sei aber so, dass es sich bei den beschriebenen ganz typische und regelmäßig wiederkehrende Vorgänge handelt. Diese Bekundungen sprechen insbesondere für deren Glaubhaftigkeit, da es den Zeuginnen ein leichtes gewesen wäre, eine Erinnerung vorzugeben, ohne dass dies durch das Gericht näher zu überprüfen gewesen wäre. Nach den Angaben der Zeuginnen ist es auch plausibel, dass diese sich nicht an einzelne Daten erinnern können, da sich die Vorkommnisse mit dem Beklagten nicht auf im Rechtsstreit vorgetragene beschränken, sondern es mit weit größerer Häufung zu verbalen Übergriffen und lärmendem Verhalten mit vielstimmigen Selbstgesprächen und Möbelrücken in der Wohnung des Beklagten kommt.

Zur Feststellungen der Daten der vorgenannten Ereignisse hat sich das Gericht daher auf das Schreiben der Zeugin vom 10.01.2013 (Bl. 68 d.A.) gestützt, dem diese zu entnehmen waren.

Die festgestellten Vorfälle stören den Hausfrieden nachhaltig, § 569 Abs. 2 BGB. Die Mitbewohner des Beklagten tragen dessen Verhalten schon seit vielen Jahren. Das Verhalten des Beklagten überschreitet auch ohne, dass es zu Tötlichkeiten gekommen wäre, bereits diese Schwelle. Dabei mag dahinstehen, ob es im der Stoßbewegung mit der Leiter am 7.9.2012 bereits der Versuch einer vorsätzlichen, rechtswidrigen gefährlichen Körperverletzung zu sehen ist oder es dem Betroffenen an einem entsprechenden Vorsatz fehlte. Einerseits erfüllen die Drohungen des Beklagten, soweit er eine Tötung in Aussicht stellt, den Tatbestand der Bedrohung, § 241 StGB. Andererseits rechtfertigt bereits das bedrohliche Gesamtverhalten, das das Leben der übrigen Mieter auf massive Weise einschränkt, die Annahme einer nachhaltigen Störung des Hausfriedens im Sinne von § 569 Abs. 2 BGB.

Im Rahmen der nach § 543 Abs. 1 BGB gebotenen Abwägung berücksichtigte das Gericht, das vorangeschrittene Alter des zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung 74-jährigen Beklagten und die Zeitspanne, die der Beklagte bereits in der Wohnung verbracht hat. Nach dem unbestrittenen Beklagtenvortrag lebt er seit

seiner Geburt in dem Haus, ab 1993 als Mieter nach dem Tode seiner Mutter. Weiterhin war zugunsten des Beklagten seine Erkrankung zu bewerten, die - was das Gericht zu seinen Gunsten unterstellte - dazu führte, dass er schuldunfähig ist und ihn mithin auch kein Verschulden an den Störungen des Hausfriedens trifft. Aufgrund seiner Krankheit ist der Beklagte schützenswert, die Kläger und ihre übrigen Mieter müssen ein erhöhtes Maß an Verhaltensweisen durch den Beklagten akzeptieren. Das Maß dessen, was der Einzelne zugunsten eines kranken Mitmenschen zu tragen verpflichtet ist, ist zu Überzeugung des Gerichts hier jedoch überschritten. Genauso wie die Wohnung für den Beklagten ein schützenswerter Rückzugsraum ist, ist dies auch für die anderen Mieter der Fall. Diesen kann das bedrohliche Verhalten des Beklagten und die damit einhergehenden empfindlichen Einbußen an Lebensqualität auch unter Berücksichtigung seines Alters und seiner Krankheit nicht weiter zugemutet werden. Diese massiven Auswirkungen sind nicht durch einzelne sondern durch das staatliche Gemeinwesen zu tragen.

Bei der Abwägung hat das Gericht auch die Wertentscheidungen des Grundgesetzes, namentlich das Recht des Beklagten auf Leben (Art. 2 Abs. 2 GG) sein Persönlichkeitsrecht (Art. 2 Abs. 1 GG) und das Rechtsstaatsprinzip mit einbezogen.

Hinsichtlich der Unversehrtheit des Lebens konnte das Gericht sich nicht die Überzeugung bilden, dass dieses bereits durch Erlass eines Räumungsurteils in Gefahr gerät. Der Beklagte hat vorgetragen, dass im Falle einer Räumung die Reaktion unvorhersehbar sei und auf eine Einschätzung des Sozialpsychiatrischen Dienstes des Bezirksamt Reinickendorfs vom 14.06.2012 verwiesen in dem die Sachverständige ausführt, dass Suizidalität nicht sicher auszuschließen sei. Da sich das Gutachten auf eine eskalierende Situation in der Wohnung des Beklagten bezieht und nicht auf die Fragestellung, was im Falle seiner Räumung geschieht, ist hierin kein Anhaltspunkt für eine gesteigerte Suizidalität durch das Räumungsurteil zu sehen. Vielmehr geht das Gericht davon aus, dass auch im Falle seines Verbleibens in der Wohnung eine Verschlechterung des Zustandes des Betroffenen mit schwerwiegenden Folgen nicht sicher auszuschließen ist.

Auch unter Einbeziehung der Wertung des Art. 2 Abs. 1 GG konnte die Abwägungsentscheidung nicht zugunsten des Beklagten ausfallen. Zwar ist dieser als älterer und kranker Mensch im besonderen Maße schutzwürdig und die Menschen in seiner Wohnumgebung gehalten, hier ein erhöhtes Maß an Toleranz an den Tag zu legen. Dies kann aber nicht dazu führen, dass die Mitmieter die hier festgestellten, gravierenden Einschränkungen ihres eigenen Lebens dauerhaft zu tragen haben.

Anders als der Beklagte konnte sich das Gericht auch keine Überzeugung davon bilden, dass diesem eine positive Prognose für sein künftiges Verhalten zu stellen ist. Auch nach der ersten Kündigung vom 25.10.2012 hat es verschiedene Vorfälle mit massiv bedrohlichem Verhalten seitens des Beklagten gegeben. Zuletzt ist er - dies ist unstrittig geblieben - aufgrund eines Polizeieinsatzes nach vorangegangenen Beleidigungen und Drohungen gegenüber den Nachbarn aus dem Haus verbracht worden. Insofern ist jedenfalls nicht feststellbar, dass sich die Situation verbessern würde.

Die Kündigungserklärung vom 29.01.2013 erfüllt die formalen Anforderungen. Es

handelt sich um eine schriftliche Kündigung im Sinne des § 568 BGB. Die Kündigungsgründe waren dem Schriftsatz zu entnehmen, § 569 Abs. 4 BGB. Die Kündigung war an den mit der Betreuung insoweit befassten Betreuer des Beklagten gerichtet.

Die Mahnung, die grundsätzlich Voraussetzung der fristlosen Kündigung ist, hat das Gericht in der Kündigung vom 25.10.2012 erblickt. Auf diese Kündigung mit anwaltlichem Schriftsatz selbst konnte die Kündigung selbst nicht gestützt werden, da sie Bezug nahm auf die Geschehnisse am 07.09.-09.09. und die Kläger selbst diesen Vorgang zum Gegenstand einer Abmahnung mit Schreiben vom 10.09.2012 gemacht haben. Da sie hier zunächst die Gelegenheit einer Verhaltensänderung für die Zukunft gegeben haben, hatte die auf denselben Vorgang gestützte Kündigung vom 25.10.2012 außer Betracht zu bleiben. Die unwirksame Kündigung ist jedoch in eine Abmahnung umzudeuten, wenn die unwirksame Kündigung dem Empfänger unmissverständlich deutlich machte, dass ein bestimmt bezeichnetes vertragswidriges Verhalten nicht länger hingenommen werde. Einer zusätzlichen ausdrücklichen Aufforderung, sich vertragstreu zu verhalten, bedurfte es nicht mehr (Münch in: jurisPK-BGB, 6. Aufl. 2012, § 543 BGB, Rn. 140). So liegt der Fall hier.

Die Frage, ob unregelmäßige Mietzahlungen vorlagen und die Kündigung ebenfalls rechtfertigen, konnte vor diesem Hintergrund dahinstehen.

Einer Bescheidung der Hilfsanträge bedurfte es angesichts des Erfolges des Hauptantrages nicht.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf den §§ 708 Nr. 7, 711 ZPO.

Dem Beklagten wurde die aus dem Tenor ersichtliche Räumungsfrist gewährt, § 721 ZPO. Bei der Bemessung der Räumungsfrist hat das Gericht berücksichtigt, dass der Beklagte zum Auffinden geeigneten Ersatzwohnraums angesichts seiner Situation und der Lage auf dem Berliner Immobilienmarkt einen gewissen Vorlauf benötigen wird.