
Datum: 12.07.2022
Gericht: Amtsgericht Münster
Spruchkörper: Richterin am Amtsgericht
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 61 C 2676/21
ECLI: ECLI:DE:AGMS:2022:0712.61C2676.21.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, die Wohnung Nr. E 3.3, N-Straße, Münster, bestehend aus 2 Zimmern, 1 Küche, 1 Diele, 1 Badezimmer, 1 Abstellraum, 1 Balkon, 1 Terrasse, 1 Kellerraum, mit einer Größe von 54,19 qm, zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 3.000,00 € abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 31.10.2022 bewilligt.

Tatbestand:

- | | |
|--|---|
| Die Klägerin begehrt von der Beklagten Räumung einer Mietwohnung. | 1 |
| Mit Mietvertrag vom 31.03.2017 vermietete die Klägerin an die mittlerweile xjährige Beklagte die Wohnung Nr. E 3.3 in der N-Straße in Münster mit Mietbeginn ab dem 01.07.2017. Bei dem Mietobjekt handelt es sich um eine Anlage für betreutes Wohnen, bei dem für die Mieter die Möglichkeit besteht, Betreuungsleistungen eines kooperierendes Pflegedienstes vor Ort in Anspruch zu nehmen. Diesbezüglich schlossen die Parteien auch eine „Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag“, in der die Beklagte die Klägerin ermächtigte, entsprechende Grund- und Wahlleistungen mit dem Betreuungsträger zu vereinbaren, welches auch erfolgte. | 2 |
| | 3 |

Bei Abschluss des Mietvertrages befand sich das Objekt noch im Neubau. Der Einzug der Beklagten sollte am 30.06.2017 erfolgen, zu diesem Zeitpunkt war die Wohnung der Beklagte noch nicht endgültig fertiggestellt, es kam zu einer Verzögerung von einigen Tagen. Deswegen kam es zu Auseinandersetzungen zwischen der Klägerin und der Beklagten im Hinblick auf Mietmängel, Schadensersatzzahlungen, vorhandene Kellerfeuchte etc. Es kam zu Mietrückständen wegen von der Beklagten geltend gemachter Mängelansprüche. Wegen dieser erklärte die Klägerin mit Schreiben vom 07.02.2018 die Kündigung des Mietverhältnisses und strengte ein Klageverfahren auf Räumung und Zahlung beim Amtsgericht Münster, AZ 8 C ###/###, an. In diesem Rechtsstreit schlossen die Parteien a, 26.06.2018 den folgenden Vergleich:	4
„1)	5
Die Klägerin nimmt die erklärte Kündigung vom 07.02.2018 gegenüber der Beklagten zurück.	6
2)	7
Die Beklagte zahlt an die Klägerin die für die Zeit seit dem 01.09.2017 einbehaltenen Minderungsbeträge nach. Sie zahlt ferner an die Klägerin auf die einbehaltenen Hotelkosten einen weiteren Betrag von 200,00 €.	8
3)	9
Die Zahlung erfolgt in Raten von 20,00 €, jeweils monatlich zum 1. eines Monats, beginnend mit dem 01.07.2018.	10
4)	11
Beide Parteien verpflichten sich, wechselseitig den Umgang miteinander in sachlicher Form zu führen.	12
5)	13
Die Klägerin wird insoweit auch auf ihre Mitarbeiter einwirken. Die Beklagte verpflichtet sich ferner, auch in Gesprächen mit Mitbewohnern des von ihr bewohnten Hauses ausschließlich sachlich über Belange in Bezug auf die Klägerin zu sprechen. Die Beklagte wird auch im Umgang mit den Mitarbeitern der Klägerin eine sachliche Form wahren.	14
6)	15
Die Beklagte erhält ihre bisher geäußerte Mängelrüge bezüglich der im Keller auftretenden Feuchtigkeit nicht mehr aufrecht.	16
7)	17
Die Kosten des Rechtsstreits und des Vergleichs werden gegeneinander aufgehoben, bereits gezahlte Gerichtskosten werden nicht erstattet.“	18
In der Folge gab es Ende des Jahres 2019 Schwierigkeiten bei der Ablesung durch Mitarbeiter der Ista und der Vereinbarung von Terminen. In diesem Zusammenhang schrieb die Beklagten an den Mitarbeiter A am 19.12.2019: „.... ich finde es schon mehr als unverschämt, dass man die Leute zwingt alle anwesend zu sein, aber sie kommen nicht. Das wäre ja noch nicht das Schlimmste! Auch voriges Jahr wurde nicht abgelesen! Aber	19

berechnet. Werden Sie das diesmal wieder so machen? Sie sollten eins bedenken, nicht der Vermieter muss Sie bezahlen, sondern wir!“

Ungefähr in dieser Zeit hatte die Beklagte gegenüber der Klägerin auch Mängel der Heizung/Fußbodenheizung gerügt. Die Beklagte veranlasste im Zuge dessen einen sog. Energiecheck durch die Verbraucherzentrale. Wegen des Ergebnisses wird auf den Kurzbericht der Verbraucherzentrale vom 26.02.2020 (Anlage A7 Zur Klageschrift) Bezug genommen. 20

Die Beklagte wandte sich zudem mit Schreiben vom 09.03.2020 wie folgt an die Klägerin: 21

„... Nun sind mittlerweile fast 3 Jahre ins Land gezogen, aber obwohl Sie schon mehr als einmal aufgefordert wurden, mir über die 650,00 € vom 31.05.2017 Mietkaution für meine Unterlagen eine Bestätigung zuzusenden. Kann es sein, dass man hier nur eins will, aussitzen? Kann es sein, dass bei Ihnen ein Mieter keine Rechte hat?“ 22

Die Klägerin antwortete mit Schreiben vom 10.03.2020 wie folgt: 23

„Wir können aus wirtschaftlichen Gründen nicht jede Zahlung unserer Mieter schriftlich bestätigen. 24

Nehmen Sie doch bitte einfach Ihren Zahlungsbeleg bzw. Kontoauszug. 25

Auf polemische Ausführungen gehen wir grundsätzlich nicht ein - wir betrachten diese als befreienden Monolog, woher auch immer der Frust oder eine 26

Unzufriedenheit im Leben stammt und auf diese Weise für eine gewisse Zeit seine Entladung findet.“ 27

Mit Schreiben des von der Beklagten beauftragten Mietervereins vom 23.03.2020 wurde abermals auf die Mangelhaftigkeit der Heizung hingewiesen und um Beseitigung gebeten. Zudem wurde die Klägerin aufgefordert, nunmehr den Nachweis zu erbringen, dass die von der Beklagten geleistete Kautions getrennt vom Vermögen der Klägerin angelegt worden sei. 28

Auf das Schreiben des Mietervereins antwortete die Klägerin mit Schreiben vom 14.05.2020, wegen dessen Einzelheiten auf die Anlage zum Schriftsatz der Beklagten vom 12.01.2020 Bezug genommen wird. Die Klägerin teilte u.a. mit, dass die Führung eines insolvenzfesten Kautionskontos nicht möglich sei und im Übrigen die Systeme Heiz- und Wasserversorgung regelhaft installiert seien, welches eine Überprüfung durch einen Fachbetrieb ergeben habe. 29

Mit anwaltlichem Schreiben ihrer Prozessbevollmächtigten vom 11.09.2020 wurde die Beklagten wegen ihres Verhaltens der Beklagten abgemahnt. Es wurde angeführt, dass die Beklagte um die Bestätigung des Eingangs der Zahlung der Kautions gebeten habe, obwohl nicht ersichtlich war, dass hierdurch der Beklagten ein Schaden entstanden sei. Der Beklagten wurde die Beauftragung des Energiechecks vorgehalten, der allein auf subjektiven Angaben beruhen solle. Das Verhalten der Beklagten stelle sich als querulatorisch dar, woraus für die Klägerin ein nicht zu rechtfertigender Verwaltungsaufwand resultiere. Die nicht endenden Vorwürfe würden untermauert durch einen aggressiven und anklagenden Tonfall, wie er sich aus dem an die Klägerin gerichteten Schreiben vom 09.03.2020 sowie aus dem an den Mitarbeiter der ISTA gerichteten Schreiben vom 19.12.2019 ergebe. Zudem wurde der Beklagten vorgehalten, dass sie mit dem vorstehenden Verhalten gegen den Inhalt des beim Amtsgericht Münster am 26.06.2018 geschlossenen Vergleichs verstoße. 30

Am 18.01.2021 stellte die Beklagte durch ihre damaligen Prozessbevollmächtigten beim Amtsgericht Münster, AZ 5 C ###/##, einen Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe für eine beabsichtigte Klage, gerichtet auf Beseitigung von Mängeln an der in der Wohnung installierten Fußbodenheizung. In dem Verfahren wurde behauptet, dass die Fußbodenheizung defekt sei. Der Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe wurde mit Beschluss des Amtsgerichts vom 14.04.2021 zurückgewiesen. Wegen des Gangs des Verfahrens, des Inhalts der wechselseitigen Schriftsätze sowie wegen des Inhalts des zurückweisenden Beschlusses wird auf den Inhalt des beigezogenen Verfahrens Bezug genommen.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 27.09.2021 erklärte die Klägerin die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses, hilfsweise die ordentliche Kündigung. 32

Zur Begründung wurde angeführt, dass die Beklagte am 03.09.2021 sowie am 04.09.2021 ihren Nachbarn, den Zeugen y, unbegründet und aus dem Nichts heraus beschimpft habe und sie daher den Hausfrieden nachhaltig gestört habe. Weiter wurde angeführt, dass die Beklagte das Verfahren vor dem Amtsgericht Münster, AZ 5 C ###/##, angestrengt habe. Zuletzt wurde angeführt, dass die Beklagte ein aggressives und querulatorisches Verhalten an den Tag lege, welches sich nicht geändert habe. Wegen der weiteren Einzelheiten des Inhalts der Kündigung wird auf die Anlage zur Klageschrift überreichte Anlage A2 Bezug genommen. 33

Im Dezember 2021 schrieb die Beklagte an die Stationsleitung des Pflegedienstes folgendes: 34

„Sie scheinen ja sehr viel Langeweile zu haben, daß Sie sich in Angelegenheit meingenseit, die Nase reinstecken. Ich wüßte nicht in welcher Weise Sie sich noch für mich verantwortlich fühlen sollten. Meine Erfahrung, die ich mit Ihnen machen konnte, war die, als Sie mit Fr. Z bei mir schellten, und ich mich von der in der übelsten Weise habe beschimpfen lassen mußte, und ich eine Bemerkung machte, die alles andere als beleidigend war, sich in einem Schriftsatz von D, als Zeugin zu Verfügung stellten. Ich habe Ihnen danach auch gleich mitgeteilt, Sie brauchten mich nicht noch mal anzusprechen, bezüglich für Gymnastik oder Lieder singen in den Räumlichkeiten, wofür ich bisher schon. Summen bezahle, aber wofür, daß Sie nur Ihre Felle schwimmen sehen? Auch waren Sie noch Zeuge, daß der verlängerte Arm von D mir verbot: Nicht an der Weihnachtsfeier teilzunehmen!!! Ich verbiete Ihnen sich noch mal, wie jetzt vorgekommen ist, überhaupt sich über meine Person auszulassen. Ich habe es satt, mich ständig mit Dreck beschmeißen zu lassen.“ 35

Auch im Dezember schrieb die Beklagte an Ihren Wohnungsnachbarn, den Zeugen y, und zwar folgendes: 36

„Zu Ihrem Geschmier: ich Sie belästigen, das ich nicht lache. Wenn ich all Ihre Lügen höre, kann ich nur eins. lachen ! 37

Sie hätten Märchenerzähler werden sollen! 38

Überdies geht diese Provokation Ihrerseits, den Vermieter überhaupt nichts an. Sie scheinen ja nicht zum ersten Mal sich in so eine Situation befunden zu haben, was Ihr Vorschlag. „Eine schriftliche Abmahnung“ angeht. 39

Es gehört schon ein gewisses Maß an Skrupellosigkeit dazu, sowas zu Papier zu bringen. 40

41

Man sollte Ihre Schreibereien fotokopieren, und öffentlich machen. Sowas ist mir in meinem ganzen Leben noch nicht untergekommen. Am besten ist es, Sie wenden sich gleich wieder vertrauensvoll an F. G. Die kennt sich in solchen Sachen bestens aus.“

Daraufhin erklärte die Prozessbevollmächtigte der Klägerin mit anwaltlichem Schriftsatz vom 10.02.2022 erneut die fristlose Kündigung, hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Zur Begründung wurden u.a. das an die Zeugin L2 sowie das an den Zeugen y gefertigte Schreiben der Beklagten, wie auch das Verhalten der Beklagten im Zusammenhang mit dem Rechtsstreit vor dem Amtsgericht Münster, AZ 5 C ###/##, wie auch weitere Vorfälle, angeführt. Wegen der Einzelheiten wird auf den Inhalt des Schriftsatzes vom 10.02.2022 Bezug genommen. 42

Das Schreiben an die Zeugin L2 übersandte die Beklagte der Zeugin ein weiteres Mal, nämlich am 19.04.2022. Am 07.05.2022 wandte sich die Beklagte erneut an den (auf einen Rollstuhl angewiesenen) Zeugen y wie folgt: 43

„Wenn Sie es ein drittes Mal versuchen wollten, mich mit Ihrem Trumm von Rollstuhl, anzufahren, würde ich diesmal nicht mehr auf die Polizei zu rufen, verzichten!“ (Anlage A3 zum Schriftsatz vom 31.05.2022). 44

Am 14.03.2022 fand bei der Beklagten ein Feuerwehreinsatz statt, nachdem der Pflegedienst der Beklagten ca. 1 Woche keinen Kontakt herstellen konnte. Die Beklagte hatte zuvor ihr Wohnungstürschloss ausgewechselt, so dass ein dem Pflegedienst überlassener Generalschlüssel nicht zur Öffnung der Tür benutzt werden konnte. Bei dem Feuerwehreinsatz wurde ein Glas beschädigt, wobei der Glasaustausch Kosten in Höhe von 312,35 € erforderte. Die Beklagte wurde mit Schreiben vom 05.05.2022 aufgefordert, die Kosten des Glasaustausches zu ersetzen und den alten Schließzylinder wieder einzubauen. Dieser Anspruch wurde seitens der Beklagten zurückgewiesen. 45

Mit anwaltlichem Schreiben vom 31.05.2022 erklärte die Klägerin erneut die fristlose Kündigung, hilfsweise die ordentliche Kündigung wegen der erneuten Versendung an die Zeugin L, wegen des Inhalts des erneuten Schreibens an den Zeugen y sowie wegen des dargestellten Feuerwehreinsatzes. 46

Für die vorprozessual ausgesprochenen Kündigungen entstanden der Klägerin Rechtsanwaltskosten für die vorgerichtliche Tätigkeit in Höhe von 540,50 €. 47

Die Klägerin behauptet, am 03.09.2021 gegen 22:30 Uhr sowie am 04.09.2021 habe das antisoziale Verhalten der Beklagten darin gegipfelt, dass sie ihren Nachbarn, den Zeugen y, vollkommen unbegründet als „Irrer“ und „vollkommen ekelhaften Menschen“ beschimpft habe. Der Zeuge sei durch die Beklagte als „abartiger und widerlicher Mensch“ beschimpft worden. Konflikte habe es zwischen dem Zeugen y und der Beklagten nicht gegeben. Die Anschuldigungen der Beklagten seien aus dem Nichts gekommen. 48

Die Klägerin beantragt, 49

1. die Beklagte zu verurteilen, die Wohnung Nr. E 3.3 N-Straße, Münster, bestehend aus 2 Zimmern, 1 Küche, 1 Diele, 1 Badezimmer, 1 Abstellraum, 1 Balkon, 1 Terrasse, 1 Kellerraum, mit einer Größe von 54,19 qm, zu räumen und an die Klägerin herauszugeben, 50

2. die Beklagte zu verurteilen, die Klägerin von den ihr für die außergerichtliche Tätigkeit der U in Rechnung gestellten Rechtsanwaltsgebühren i.H.v. 540,50 € freizustellen. 51

Die Beklagte beantragt,	52
die Klage abzuweisen.	53
Die Beklagte behauptet, es sei vielmehr so, dass der Mitmieter y die Beklagte beleidige, ständig an der Haustür schelle, sie verfolge und provoziere.	54
Am 13./14.09.2021 sei der Zeuge nach Mitternacht grundlos draußen mit seinem Elektrorollstuhl 20 cm vor dem Schlafzimmer der Beklagten mit angeschaltetem Licht auf- und abgefahren, so dass die Beklagte nicht mehr habe schlafen können. Er habe mehrfach grundlos auf die Schelle der Beklagten gedrückt und geklingelt. Die Beklagte habe mittlerweile Angst vor dem Mitmieter y.	55
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.	56
Die Verfahren vor dem Amtsgericht Münster, AZ 8 C ###/## und 5 C ###/##, wurden beigezogen und waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.	57
Die Beklagte ist zur Sachverhaltsaufklärung angehört worden. Es ist Beweis erhoben worden durch Vernehmung des Zeugen y. Wegen des Inhalts der Anhörung sowie wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll zu der öffentlichen Sitzung vom 07.06.2022 Bezug genommen.	58
Entscheidungsgründe:	59
Die zulässige Klage ist hinsichtlich des Räumungsanspruchs begründet und im Übrigen unbegründet. Der Klägerin steht gegen die Beklagte gem. §§ 546 Abs. 1, 543 Abs. 1, 569 Abs. 2 BGB ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung zu, da das Mietverhältnis jedenfalls durch die fristlose Kündigung vom 10.02.2022 wirksam beendet wurde.	60
Das Schreiben der Beklagten vom Dezember 2021, in dem sie das von dem Zeugen y an die Klägerin als Vermieterin gerichtete Beschwerdeschreiben als „Geschmier“ bezeichnet, ihn als „Lügner“ und „Märchenerzähler“, als „Provokateur“ und als „skrupellos“ benennt, stellt eine Verletzung der zur Wahrung des Hausfriedens erforderlichen Verhaltenspflichten dar, die die Fortführung des Mietverhältnisses im Sinne des § 569 Abs. 2 BGB unter Berücksichtigung der gegebenen Gesamtumstände unzumutbar macht. Dass die Beklagte dieses Schreiben verfasst und an den Zeugen y übermittelt hat, steht außer Streit. Mit den in dem Schreiben gemachten Aussagen hat die Beklagte den Hausfrieden wiederholt und damit nachhaltig gestört.	61
Der Hausfrieden ist zwar nicht gesetzlich definiert. Darunter wird jedoch das Erfordernis gegenseitiger Rücksichtnahme gem. § 241 Abs. 2 BGB durch die Benutzung von Wohnräumen in einem Gebäude verstanden. Eine nachhaltige Störung erfordert, dass ein Mieter die Pflicht zur Rücksichtnahme, sich so zu verhalten, dass andere Mieter nicht mehr als unvermeidlich gestört werden, schwerwiegend verletzt. Dass die ungerechtfertigte und wiederholte Beschimpfung bzw. Anfeindung eines Mitmieters in einem gemeinsam bewohnten Objekt eine solche Hausfriedensstörung dargestellt, steht außer Rede und bedarf keiner weitergehenden Erläuterung.	62
Als eine solche Anfeindung bzw. Beschimpfung ist der Inhalt des vorgenannten Schreibens zu verstehen. Denn die Beklagte bezichtigt den Zeugen y darin der Lügen, nicht nur	63

ausdrücklich, sondern auch durch die Betitelung seiner Person als „Märchenerzähler“ oder des von ihm gegenüber der Klägerin mit Schreiben vom 13.09.2021 geschilderten Sachverhalts als „Geschmier“, wodurch sie ihrer Aussage eine besonders abwertende Prägung gibt.

Dass sich die von dem Zeugen y in seiner an die Klägerin gerichteten „Beschwerde“ vom 13.09.2021 geschilderten Vorfälle jedoch tatsächlich so zugetragen haben, wie dort von ihm geschildert, und damit entgegen der Darstellung der Beklagten gerade nicht erlogen sind, davon ist das Gericht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme überzeugt.

64

Der Zeuge y hat in seiner uneidlichen Vernehmung nämlich nachvollziehbar und überzeugend diese Vorfälle unter Darstellung des Verlaufs der Konfrontationen mit der Beklagten geschildert. Er hat bekundet, dass er seit seinem Einzug von der Beklagten angegangen worden sei. So habe sie bereits am zweiten Tag nach seinem Einzug sich über den dort abgestellten Elektrorollstuhl beschwert. Dabei hat er nachvollziehbar geschildert, dass es einen Grund dafür gegeben habe, dass er den Rollstuhl dort zeitweise bzw. übergangsweise abgestellt habe. Offensichtlich gab es seitens der Beklagten keinerlei Interesse oder Verständnis dafür. Der Zeuge y schilderte weiter nachvollziehbar und überzeugend, dass er von der Beklagten am 03.09. und 04.09.2021 völlig aus der Luft gegriffen und aus seiner Sicht ohne Anlass beschimpft worden sei und zwar mit den Worten, er sei irre, widerlich und ein abartiger Mensch. Er hat zugestanden, in diesem Zuge, bei der Beklagten angeschellt zu haben, um dies zu klären. Dies habe die Beklagte jedoch nicht zugelassen, die Tür nicht geöffnet. Er hat auch zugestanden, darüber verärgert gewesen zu sein, welches angesichts der Beschimpfungen der Beklagten in jeder Hinsicht verständlich ist. Im Rahmen der Vernehmung hat das Gericht dennoch nicht den Eindruck gewonnen, dass der Zeuge y zu Überreaktionen – wie es die Beklagte schildert – neigt. Vielmehr schilderte er die Umstände ruhig und sachlich und in einer Form, die sein Bemühen erkennen ließ, die Geschehnisse objektiv wiederzugeben (so zitierte das an ihn gerichtete Schreiben der Beklagten wörtlich anhand seiner Unterlagen). Auch schilderte der Zeuge Versuche, vernünftige Wege zur einverständlichen Klärung der Auseinandersetzungen mit der Beklagten zu unternehmen, wie die Einschaltung der Klägerin als Vermieterin oder aber der Einleitung eines Schiedsverfahrens. Dabei blieben die Angaben des Zeugen dennoch nicht distanziert. Vielmehr vermochte er seine Betroffenheit durch diese Vorfälle nachvollziehbar zu schildern, welches für ein tatsächliches Erleben spricht.

65

Die Überzeugungsbildung des Gerichts konnten die Angaben der Beklagten selbst nicht erschüttern. Das Gericht geht nicht davon aus, dass der Zeuge y – wie die Beklagte behauptet – sie provoziert hat und/oder in unzulässiger Weise Versuche unternommen hat, Kontakt zu der Beklagten herzustellen, obwohl sie dies nicht wünschte – jedenfalls nicht über die Male hinaus, in denen es um die Klärung von Anfeindungen oder Vorwürfen durch die Beklagten ging. Dass insoweit Kontaktversuche erfolgten, ist nachvollziehbar. Die Beklagte kann nicht erwarten, dass von ihr ausgehende Anfeindungen und Beschimpfungen widerspruchsfrei hingenommen werden. Die Art der von dem Zeugen y gewählten Vorgehensweise ist auch allemal gerechtfertigt. Er hat dabei jedoch ausdrücklich zurückgewiesen, die Beklagte in irgendeiner Weise angegangen oder verfolgt zu haben. Zudem vermochte selbst die Beklagte es nicht hinreichend substantiiert darzustellen, bei welchen Gelegenheiten der Zeuge y sie in welcher Art belästigt haben sollte. Bei entsprechenden Nachfragen erklärte die Beklagte lediglich, der Zeuge y habe bei ihr geschellt oder aber er habe sie mit den Worten: „Hören Sie mal...“ angesprochen. Inwieweit darin eine ungebührliche Belästigung zu sehen ist, erschließt sich dem Gericht nicht. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung dessen, dass das Anklingeln an der Tür der Beklagten

66

in Folge ihrer Beschimpfungen des Zeugen y erfolgt ist, welches das Gericht als angemessene Reaktion auf ein solches Verhalten der Beklagten erachtet, wie bereits ausgeführt wurde.

Bei der Würdigung des Glaubhaftigkeit der Angaben der Beklagten sind dabei auch die sich aus dem Akteninhalt ergebenden unstreitigen Umstände zu berücksichtigen, wie vor allem der Inhalt der zwischen den Parteien geführten Korrespondenz und die sich daraus erschließende Art der Kommunikation der Beklagten. Bereits aus dieser ist zu ersehen, dass die Beklagte dazu neigt, jedwedes Verhalten Dritter als gegen sie gerichtetes Verhalten und/oder Benachteiligung ihrer Person zu bewerten und als Reaktion hierauf Grenzen einer sachlichen Auseinandersetzung zu überschreiten. Insofern fügt sich das von dem Zeugen y geschilderte Verhalten der Beklagten in das Bild, welches die Beklagte durch den Inhalt zur Akte gereichten Schreiben, die von ihr verfasst worden sind, von sich selber zeichnet.

67

Dieses Verhalten bewertet das Gericht auch als ein schwerwiegendes. Für diese Bewertung ist das Verhalten der Beklagten nicht nur rein isoliert zu betrachten, denn gerade durch die übrigen Umstände der Vertragsbeziehung zu der Klägerin erhält es eine besonderes Gepräge bzw. kann der Gehalt der Pflichtverletzung erst bestimmt werden. Insbesondere ist nach Dafürhalten des Gerichts der Umstand zu berücksichtigen, dass der Beklagten aus den zuvor geführten Auseinandersetzungen bewusst war, dass der Klägerin an einem in jeder Hinsicht sachlichen Umgang gelegen war. Bereits aus dem Räumungsverfahren aus dem Jahr 2018 bzw. aus dem dort geschlossenen Vergleich war für die Beklagte ersichtlich, dass ein sachlicher Umgang für die Klägerin nach ihrem Verständnis für eine unbelastete Fortsetzung des Mietverhältnisses von Bedeutung war und ist. Die Beklagte vermochte es jedoch wiederholt durch die Formulierung ihrer Schreiben an die Klägerin, eine solche sachliche Ebene zu überschreiten, indem sie der Klägerin – zumindest unterschwellig – eine Übervorteilung zu Lasten der Beklagten vorwarf. Der Beklagten musste so bereits gewahr sein, dass die Klägerin bei weiteren Vorfällen jedweder Art ein besonderes Augenmerk auf die Art der Formulierung und des Vorbringens von Anliegen durch die Beklagten richten würde. Auch wenn dies der Beklagten – vor der fristlosen Kündigung vom 27.09.2021 – nicht ausdrücklich auch im Hinblick auf den Umfang mit weiteren Mietern mitgeteilt worden ist, war angesichts der zwischen der Klägerin und der Beklagten geführten Kommunikation seitens der Klägerin jedenfalls klargestellt, dass insoweit besondere Sorgsamkeit gefordert wurde, zumal sie dies bereits im Hinblick auf weitere in dem Objekt tätige Personen, z.B. Mitarbeiter des Pflegedienstes eingefordert hatte. Hierüber hat sich die Beklagte aber mit dem an den Mietmieter y gerichteten und letztlich zur Kündigung führenden Schreiben hinweggesetzt.

68

Wegen dieses Verhaltens ist die Beklagte zuvor auch im Sinne des § 543 Abs. 3 BGB abgemahnt worden. Die Beschimpfungen der Beklagten vom 03.09. und 04.09.2021 hat die Klägerin sogar zum Anlass genommen, die fristlose Kündigung vom 27.09.2021 auch auf diese zu stützen. In der fristlosen Kündigung ist aber jedenfalls eine solche Abmahnung hinsichtlich des dort aufgeführten, beanstandeten Verhaltens gegenüber dem Zeugen y zu sehen. Denn in der fristlosen Kündigung vom 27.09.2021 ist der Beklagten bereits in hinreichend deutlicher Weise vor Augen geführt worden, dass das dort beschriebene Verhalten gegenüber dem Zeugen y als ein Verhalten angesehen wird, das dazu berechtigt, das Mietverhältnis fristlos zu beenden. Dabei fehlt es an der hinreichenden Deutlichkeit nicht deswegen, weil in der Kündigung vom 27.09.2021 mehrere Vorfälle zur Begründung der Kündigung angeführt worden sind. Denn dem Inhalt des Schreibens war zu entnehmen, dass jedes dort aufgeführte Verhalten der Beklagten nach dem Verständnis der Klägerin als zum Kündigung führender Grund bewertet wird. Auch ist der Tatsache, dass ein beanstandetes Verhalten unmittelbar zum Ausspruch einer fristlosen Kündigung geführt hat, zu entnehmen,

69

dass bei Wiederholung eines solchen Verhaltens erst recht eine Kündigung erfolgen wird.

Dennoch hat die Beklagte nicht mal die so erfolgte Abmahnung zum Anlass genommen, ihr übliches Verhalten zu überdenken und davon Abstand zu nehmen. Im Gegenteil: sie hat das ihr zur Kenntnis gelangte Beschwerdeschreiben des Zeugen zum Anlass genommen, sich abermals an den Zeugen zu wenden und ihn nunmehr der Lügen zu bezichtigen, ihm „Geschmiere“ zu unterstellen und ihn als „Märchenerzähler“ zu bezeichnen. Die Formulierungen des Schreibens sind dabei offensichtlich darauf gerichtet, den Zeugen in seiner Person herabzuwürdigen und zu beleidigen. Dies zeigt in besonders nachhaltiger Weise, dass die Beklagte in keiner Weise gewillt ist, eine angemessene Form des Umgangs, insbesondere der Klärung möglicher Konflikte nicht nur mit der Klägerin, sondern auch mit anderen Mietparteien, einzuhalten. Gerade dass die Beklagte die ihr zur Kenntnis gebrachte persönliche Beschwerde des Zeugen y zum Anlass nimmt, sich wiederum an diesen zu wenden, um in verletzender und beleidigender Weise sein Vorgehen zu bewerten, zeigt in nachdrücklicher Weise, dass die Beklagte nicht bereit ist, die ihr vorgeworfene Art der Vorgehensweise und Kommunikation zurückzuhalten und ausschließlich in einer angemessenen Art und Weise mit der Klägerin oder aber mit Mitmietern zu kommunizieren. Dies wurde sogar im weiteren Verlauf des Rechtsstreits durch ein weiteres Schreiben belegt, welches die Beklagte an den Zeugen y gerichtet hat. Seinen Rollstuhl als „Trumm von Rollstuhl“ zu bezeichnen, kann auch nur davon getragen sein, den Weg einer sachlichen Auseinandersetzung gerade nicht suchen zu wollen, sondern ihre Reaktionen jedenfalls auch zum Zwecke der Herabsetzung und Herabwürdigung zu nutzen.

70

Die Abwägung der beiderseitigen Interessen der Parten ergibt demnach, dass angesichts des Verhaltens der Beklagten die Fortführung des Mietverhältnisses für die Klägerin unzumutbar ist. Das Mietverhältnis ist damit auf Grund der fristlosen Kündigung vom 10.02.2022 wirksam beendet worden. Die Beklagte ist zur Herausgabe und Räumung der Wohnung verpflichtet.

71

Ein Anspruch auf Zahlung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten wegen der anwaltlichen fristlosen Kündigung vom 27.09.2021 besteht hingegen nicht. Die in dem dortigen Kündigungsschreiben aufgeführten Gründe rechtfertigten eine fristlose bzw. hilfsweise Kündigung des Mietverhältnisses nicht. Der Vorfall vom 03./04.09.2021, der sich mit dem Zeugen y zugetragen hat, rechtfertigte (noch) nicht die fristlose Kündigung. Insoweit mangelte es an einer entsprechenden, zuvor erfolgten Abmahnung eines solchen Verhaltens gegenüber der Beklagten. Es handelte sich nämlich um den ersten Vorfall dieser Art gegenüber einem Mitmieter. Soweit die Klägerin das Verhalten der Beklagten in dem vor dem Amtsgericht Münster geführten Verfahren, Az. 5 C ###/###, zur Begründung der fristlosen Kündigung anführte, rechtfertigt dieses prozessuale Vorgehen der Beklagten zur Durchsetzung etwaiger Mängelrechte aus dem Mietverhältnis eine fristlose Kündigung nicht. Die Geltendmachung von Mängelrechten und deren gerichtlicher Geltendmachung stellt einen Fall der Wahrnehmung berechtigter Interessen dar, dessen Abwehr der Vermieterin im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens zumutbar ist. Soweit in dieser fristlosen Kündigung „querulatorisches und aggressives“ bzw. „antisoziales“ Verhalten angeführt wurde, stellt sich dieses als derart pauschal dar, dass dies den Begründungsanforderungen nicht genügt. Das Schreiben der Beklagten vom 09.03.2020 wegen des Nachweises der Kautions wie auch die Veranlassung eines Energiechecks oder das Schreiben an den Mitarbeiter der Ista rechtfertigen ebenfalls eine fristlose Kündigung (noch) nicht. Die durch diese fristlose Kündigung veranlassten Kosten können von der Klägerin daher nicht ersetzt verlangt werden.

72

Der Beklagten war unter Berücksichtigung der allgemeinen Wohnungslage, des Alters der Beklagten und der daraus resultierenden Einschränkungen auch in der Auswahl in Betracht

73

kommender Ersatzwohnungen gemäß § 721 ZPO eine Räumungsfrist bis zum 31.10.2022 zu bewilligen, die aber mit dieser Räumungsfrist unter Berücksichtigung der Interessen der Klägerin als Vermieterin auch ausreichend bemessen ist.	
Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 708 Nr. 7, 711 ZPO.	74
Rechtsbehelfsbelehrung:	75
Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	76
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	77
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	78
Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils bei dem Landgericht Münster, Am Stadtgraben 10, 48143 Münster, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.	79
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils gegenüber dem Landgericht Münster zu begründen.	80
Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Münster durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.	81
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	82