

Messie-Syndrom und Kündigung

Immer häufiger nehmen sich die Presse oder auch das Fernsehen, insbesondere das private Fernsehen, dem Thema vermüllter Wohnungen, Häuser und Grundstücke an. Die starke Vermüllung und Verwahrlosung der Wohnung ist eine um sich greifende Zeiterscheinung, die häufig auf dem sog. Messie-Syndrom beruht.

Sofern Betroffene in ihren eigenen vier Wänden, insbesondere ihrem Eigenheim und auf ihrem Grundstück so leben, zeigt sich ein eher geringes Interesse der Öffentlichkeit, denn es sind nur die angrenzenden Nachbarn betroffen. In einer Wohnanlage einer Eigentümergemeinschaft, einer Genossenschaft oder in einem privat vermieteten Wohnhaus sieht das hingegen ganz anders aus. Es stoßen mehrere Parteien aufeinander, die betroffen sind: die Eigentümer/der Verwalter, der Vermieter/die Mitbewohner und der betroffene Mieter der Wohnung. Schutzlos sind Vermieter nicht, ebenso betroffene Mitbewohner. Gleichwohl muss durch entsprechende Abmahnung der Mieter schnell aufgefordert werden, sein Verhalten zu ändern und seine Wohnung in Ordnung zu bringen, zu entrümpeln und gegebenenfalls zu renovieren.

Die Verwahrlosung einer Wohnung und der sich daraus ergebenden Gefahr des Ungezieferbefalls und der in Folge der Verwahrlosung und Vermüllung entstehende Geruch/Gestank rechtfertigen die fristlose Kündigung, wenn der Mieter tatenlos bleibt. So entschieden durch das Amtsgericht Hamburg-Harburg (*Urteil vom 18.03.2011 - 641 C 363/10, §§ 543, 546, 569 BGB*), das in seiner Begründung im Wesentlichen darauf abstellte, dass der Hausfrieden in nachhaltiger und erheblicher Weise verletzt wurde. Aufgrund der Weigerung, die Wohnung zu reinigen und den Müll zu entfernen, ist die Fortsetzung des Mietvertrages dem Vermieter und auch den anderen Mietern im Haus nicht zuzumuten.

In ähnlicher Begründung hatte das Landgericht Berlin (*Urteil vom 28.02.2011 - 67 S 109/10, § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB*) bei etwas anders gelagertem Sachverhalt entschieden. Der Mieter hatte Müll und Gerümpel in der Wohnung abgelagert, wodurch Gerüche entstanden, die die Mitbewohner belästigten und im Weiteren eine konkrete Gefährdung der Bausubstanz durch den Müll gegeben war. Der Mieter hat die ihm obliegende Sorgfalt, die Mietsache pfleglich zu behandeln, erheblich gefährdet. Es lag auch eine erhebliche Vertragsverletzung vor, da durch Müll und Gerümpel eine Belästigung entstanden war, außerdem bestand die konkrete Gefahr einer Schädigung der Bausubstanz. Dies ist nach Auffassung des Landgerichts Berlin dann der Fall, wenn durch den Müll Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbefall Folge der Vermüllung sind.

Außerdem besteht die Gefahr der Ungezieferbildung bzw. sonstigem Schädlingsbefall in der Wohnung, ohne dass dieser bereits konkret festgestellt worden sein muss. Es ist nach Auffassung des Landgerichts Berlin ausreichend, dass sich bei anhaltendem Zustand der Vermüllung in der Wohnung diese Gefahr des Schädlingsbefalls deutlich erhöht.

Eine reine Sammelwut (durch Zeitungen zugestellter Flur und unzugängliche Räume) oder Geruch aus der Wohnung, der nicht auf Müll zurückzuführen ist, als auch die Ablagerung von Sperrmüll in der Wohnung, von dem keine Gerüche ausgehen, reicht hingegen nicht aus, um eine Kündigung zu begründen.

Da sich das häufig krankheitsbedingte Verhaltensmuster des Mieters nicht ändert, ist ein Zuwarten bei Erlangung der Erkenntnis des Vermieters, dass ein Mieter Probleme hat, nicht geboten. Schnelles Handeln ist angesagt. Bei lang anhaltender Duldung solcher Verhaltensauffälligkeiten neigen Gerichte, unter Berücksichtigung des Einzelfalles dazu, vom Vermieter und den Mitbewohnern ein erhöhtes Maß an Verständnis und Rücksichtnahme gegenüber dem betreffenden Mieter aufzubringen. Gerne wird verwiesen auf betreuungsrechtliche Möglichkeiten, die jedoch die Mitwirkung des Betroffenen erfordern. Daran scheitert oft der Vermieter. Das Grundproblem bleibt, neue Probleme kommen hinzu, wie Mietminderung durch betroffene Mitbewohner oder eventuell sogar der Auszug von Mietern aus dem Haus.

Im Interesse der Mitbewohner, aber auch im Interesse des betroffenen Mieters sollte bei Auftreten von Anzeichen einer Verwahrlosung/Vermüllung schnell gehandelt werden. Verdichten sich die Anzeichen, dass ein Mieter Probleme hat, ist der Einstieg in Maßnahmen zunächst die Abmahnung, sodann weitere Beobachtung und auch eine Besichtigung der Wohnung. Hierbei stoßen Vermieter oft auf das Problem, dass der Zutritt zur Wohnung verweigert wird. Ein Ansatz zur Lösung ist Beharrlichkeit, der anhaltende Versuch der Kontaktaufnahme mit dem betroffenen Mieter bei gleichzeitiger Dokumentation der unternommenen Schritte. Fachliche Beratung und Begleitung führt bei Ausschöpfung der rechtlichen Mittel, begonnen mit der Abmahnung, in letzter Konsequenz der Kündigung und einer sich erforderlichenfalls anschließenden Räumungsklage, wenn die Verweigerung und Tatenlosigkeit des Mieters anhält, zum Erfolg.

Gern stehe ich Ihnen für Fragen zur Verfügung.

Ihr Jens Grundei

11.01.2012

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Göttingen