



Keine fristlose Kündigung durch Mieter/Betreuer aufgrund Demenzerkrankung möglich

02.10.2019 Fachinformation

Das Landgericht Berlin hat mit Beschluss vom 22. Mai 2019 (Az.: 64 S 2/19, GE 2019/969) entschieden, dass in dem Fall, in dem ein Mieter aufgrund seiner Demenzerkrankung seine Wohnung nicht mehr nutzen kann, keine außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter bzw. durch den Betreuer möglich ist.

Im zu entscheidenden Fall hatten die Mieter durch die Betreuerin fristlos und hilfsweise fristgemäß gekündigt, weil sie aus gesundheitlichen Gründen in ein Pflegeheim mussten. Bis zum Ende des Mietverhältnisses durch die fristgerechte Kündigung waren Mietrückstände aufgelaufen, da die Mieter der Ansicht waren, aufgrund der fristlosen Kündigung keine Miete mehr zahlen zu müssen. Diese Rückstände wurden gegen die Kautionspfandbriefe aufgerechnet, sodass die Kläger mit der Klage nunmehr die Kautionspfandbriefe zurückfordern.

Das Landgericht Berlin hat die Klage abgelehnt, da die Kläger keinen Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung gehabt haben. Dass die Kläger aufgrund des Gesundheitszustandes die Wohnung nicht mehr nutzen konnten, lag alleine in ihrer Risikosphäre, wofür der Mieter auch alleine gemäß § 537 Abs. 1 Satz 1 BGB das Risiko zu tragen habe.

Eine außerordentliche Kündigung gemäß §§ 543, 569 BGB könnte nur auf Umstände gestützt werden, die in der Person oder im Risikobereich des Vermieters begründet sind. Eine außerordentliche Kündigung wegen der Demenzerkrankung und Umzug ins Pflegeheim war daher nicht möglich, sodass die Kläger auch bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist verpflichtet waren, die Miete zu zahlen und die Rückstände somit auch mit der Kautionspfandbriefe verrechnet werden konnten.