



Kündigung einer verdreckten und vermüllten Wohnung

14.05.2018 Fachinformation

Das Landgericht Berlin hat durch Beschluss vom 19. Januar 2018 (Az.: 66 S 230/17, Das Grundeigentum 2018/393 f.) entschieden, dass nach einer Abmahnung die fristlose Kündigung gerechtfertigt ist, wenn der Mieter die Wohnung in erheblichem Ausmaß mit Fäkalien, Schmutz, Abfall und Essensresten verdreckt hat. Dies gilt auch bei einem Mieter mit depressiver Störung, die in Abständen als schwere Episode auftritt.

In der Rechtsprechung war zuvor des Öfteren, so auch vom Landgericht Berlin in einer älteren Entscheidung, festgestellt worden, dass allein die Vermüllung einer Wohnung nicht die fristlose Kündigung rechtfertige, sondern allenfalls eine fristgerechte.

In dem hier entschiedenen Fall ging es um die Räumung einer Wohnung, bei der der Vermieter die fristlose Kündigung im Januar 2017 erklärt hatte. Bereits im Juli 2016 hatte der Vermieter eine Abmahnung wegen des dann in der Kündigung detailliert geschilderten Zustandes der Wohnung ausgesprochen.

In der Kündigung schildert die Vermieterin den Zustand der Wohnung umfassend und detailreich. Sie beschreibt, durch welche Substanzen an welchen Stellen der Wohnung Verunreinigungen vorgefunden wurden. Das genaue Ausmaß der Verunreinigungen ist zur Überzeugung der Kammer ausreichend dargestellt, auch Angaben wie „grob verschmutzt“ und „schwerst verdreckt“ reichen unter Nennung der geschilderten Orte des Auftretens und der Bezeichnung der Art des Schmutzes und Unrates vollständig aus.

Der Mieter hat die Rechte der Vermieterin dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Wohnung durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet hat, indem er zuließ, dass die Wohnung in seiner Obhut derartig vermüllte und verdreckte.

Der zum Zeitpunkt der Besichtigung der Wohnung vorhandene Zustand stellte sich als nicht mehr hinnehmbar und die Substanz des Hauses und die Gesundheit der anderen Bewohner unmittelbar gefährdend dar. Es war ein Grad von Verunreinigung erreicht, der die Substanz der Mietsache bereits angegriffen hatte. Weitere Einzelheiten zu den festgestellten Verunreinigungen führte das Gericht dann näher aus. Es stellte klar, dass anhand dieser Verschmutzungen es nicht nachvollziehbar sei, dass es zu keiner Geruchsbelästigung bis in den Hausflur gekommen sein soll.

Das Landgericht Berlin stellte dann weiter fest, dass auch die Erkrankung des beklagten Mieters, eine schwere depressive Störung, die Kündigung nicht unwirksam gemacht habe. Der Mieter habe vielmehr durchaus auch leichtere Phasen der Erkrankungen gehabt, in denen er Schriftverkehr mit der sozialen Wohnhilfe beim Bezirksamt, dem Jobcenter etc. geführt habe. So sei es für ihn auch machbar gewesen, in diesen leichteren Phasen seiner Erkrankung, die Wohnung zu putzen und aufzuräumen oder sich zumindest Hilfe für diese Aufgaben zu holen. Insofern sah das Landgericht ein Verschulden als gegeben an.

Das Landgericht Berlin bestätigt die zwischenzeitlich wohl herrschende Meinung in der Rechtsprechung, dass bei einer starken Vermüllung eine fristlose Kündigung gerechtfertigt sein kann.

