



Fristlose Kündigung gegenüber Geschäftsunfähigen muss Betreuer zugehen

09.08.2016 Fachinformation

Das Amtsgericht Hamburg hat mit Urteil vom 15. August 2001 (Az.: 45 C 73/01, ZMR 2001/898 f.) entschieden, dass einem schuldunfähigen Mieter wirksam fristlos aus wichtigem Grund gekündigt werden kann, wenn dieser krankheitsbedingt fortgesetzt Mitmieter und Nachbarn gefährdet oder verletzt und hierdurch den Hausfrieden wiederholt und nachhaltig stört. Die Kündigung muss dem Betreuer zugehen.

Sachverhalt

Der beklagte Mieter leidet an einer schizophrenen Psychose, sodass das Amtsgericht Hamburg im Mai 2001 eine Betreuung für den Beklagten, u. a. auch in Wohnungsangelegenheiten, eingerichtet hat. Seit Ende 2002 beschwerten sich die anderen Mieter des Hauses über beleidigende, bedrohende und gewalttätige Verhaltensweisen des Beklagten. Der Beklagte beschimpfte Mitarbeiter der Klägerin und drohte anderen Mitmietern sie abzuknallen oder vom Balkon zu schmeißen. Das entsprechende Verhalten wurde von der Klägerin abgemahnt und am 11. Juni 2001 wurde dem Betreuer des Beklagten die fristlose, hilfsweise fristgemäße, Kündigung des Mietverhältnisses zugestellt.

Zerstörung des Vertrauensverhältnisses

Das Gericht hat entschieden, dass gemäß § 556 Abs. 1 BGB ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung besteht. Die fristlose Kündigung ist zugegangen, da sie dem Betreuer übersandt wurde, was ausreichend ist. Das Gericht hat ausgeführt, dass es irrelevant sei, ob der Beklagte seine Pflichten aus dem Mietvertrag schuldhaft verletzt habe oder ob ein Verschulden des Beklagten krankheitsbedingt ausscheidet. Bei fehlendem Verschulden des Mieters steht dem Vermieter das Recht zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses analog den §§ 242, 626 und 723 BGB zu, wenn das Vertrauensverhältnis zwischen Vermieter und Mieter durch das Verhalten des Mieters endgültig zerstört ist und dem Vermieter daher unter Berücksichtigung aller Umstände von Treu und Glauben nicht mehr zugemutet werden kann, das Schuldverhältnis fortzusetzen.

Durch die fortgesetzte Gefährdung oder Verletzung von höchstpersönlichen Rechtsgütern hat der psychisch kranke Mieter den Hausfrieden wiederholt und nachhaltig gestört, sodass das Vertrauensverhältnis zerstört war. Die Nachbarn wurden wiederholt bedroht und teilweise auch verletzt, sodass die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar war. Trotz Schuldunfähigkeit konnte somit fristlos gekündigt werden und durch die Zustellung an den Betreuer, ist die Kündigung auch ordnungsgemäß zugegangen.

Downloads

10-16_fristlose_kuendigung_kranker_mieter_anlage_urteil

164.69 KB
PDF

