

Auch zu Corona-Zeiten kann der Vermieter eine Besichtigung der Mietwohnung verlangen, um den Verdacht auszuräumen, dass der Mieter ein „Messi“ ist - Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Ludwigshafen (AG Ludwigshafen) vom 29.03.2021, 2i C 228/20

I.

Der Mieter kann seine angemietete Wohnung innerhalb des vertraglich vereinbarten Nutzungszweckes so nutzen, wie er dies möchte. Dies umfasst grundsätzlich auch das Recht, die Wohnung zu verschmutzen oder voll zu stellen. Eine Grenze ist allerdings erreicht, wenn die realistische Gefahr besteht, dass die Wohnung beschädigt wird. Der Vermieter hat in einem solchen Fall das Recht, die Wohnung zu besichtigen, um diesen Verdacht auszuräumen. Das AG Ludwigshafen hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, ob dies wegen der Auswirkungen der Coronapandemie anders zu beurteilen ist.

II.

Durch einen Bericht eines Monteurs kam der Verdacht auf, dass der beklagte Mieter ein „Messi“ sein könnte. Der klagende Vermieter forderte den Beklagten mehrfach auf, einen Termin für eine Wohnungsbesichtigung zu nennen. Der Beklagte wurde in einem Vorverfahren dazu verurteilt, die Besichtigung zu dulden. Der Kläger versuchte nochmals mehrfach, Termine zur Besichtigung zu vereinbaren und drohte auch die Vollstreckung des Urteils an. Da der Beklagte auch weiterhin keine Termine nannte, kündigte der Kläger fristlos.

Das AG Ludwigshafen hat den Beklagten zur Räumung verurteilt, ihm aber eine Räumungsfrist bis 31.08.2021 gewährt. Auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Coronapandemie sei es dem Beklagten zumutbar gewesen, unter Einhaltung der Hygieneregeln eine Besichtigung der Wohnung zu dulden. Da er trotz zahlreicher Versuche keinen konkreten Termin für eine Besichtigung genannt habe, sei es dem Kläger nicht zumutbar, an dem Mietverhältnis festzuhalten. Aufgrund der Auswirkungen der Coronapandemie auf den Mietmarkt sei ihm aber eine Räumungsfrist bis 31.08.2021 zu gewähren.

III.

1.

Jede Partei eines Mietvertrages kann diesen fristlos ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist beenden, wenn es ihr unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles unzumutbar ist bis zum Ablauf der eigentlich einzuhaltenden Kündigungsfrist an dem Mietverhältnis festzuhalten. Dies kann gegeben sein, wenn der Mieter ein sogenannter „Messi“ ist und hierdurch entweder bereits die Mietwohnung konkret beschädigt wurde oder konkret die Gefahr besteht, dass die Mietwohnung beschädigt wird.

**Beispiel:** 1. Mieter M hat seine Wohnung so vollgestellt, dass ordnungsgemäßes Lüften und Heizen nicht möglich sind. Es hat sich bereits Schimmel gebildet.

2. Wie in Beispiel 1, nur dass noch kein Schimmel aufgetreten ist.

In Beispiel 1 ist die Beschädigung der Mietwohnung bereits eingetreten. Es hat sich Schimmel gebildet. In Beispiel 2 ist noch keine Beschädigung gegeben, es droht aber eine solche Schädigung, da ohne ordnungsgemäßes Heizen und Lüften Schimmel vorprogrammiert ist.

Nicht ausreichend ist, dass der Mieter überhaupt an dem „Messi-Syndrom“ leidet. Es muss zumindest die konkrete Gefahr einer Beschädigung der Mietsache hinzukommen. Für den Vermieter ist daher wichtig, dass er entsprechende Feststellungen trifft.

Hierzu dient das Recht, die Wohnung zur Abklärung dieses Verdachtes zu besichtigen. Der Mieter muss dem nachkommen. Dies gilt auch in Coronazeiten. Die Auswirkungen der Coronapandemie geben dem Mieter kein Recht, die Besichtigung zu verweigern.

2.

Das Vorgehen des Klägers in der besprochenen Entscheidung ist etwas zu umständlich gewesen. Es wäre nicht zwingend notwendig gewesen, den Beklagten zur Duldung der Besichtigung verurteilen zu lassen. Es gibt zahlreiche Entscheidungen, die eine fristlose Kündigung für gerechtfertigt hielten, nachdem ein Mieter eine Aufforderung erhalten hatte, die Besichtigung zur Ausräumung des Verdachts, es läge wegen eines „Messi-Syndroms“ eine Beschädigung der Mietsache vor und die Besichtigung nicht ermöglichte. Mieter müssen daher damit rechnen, dass ein Vermieter nicht versucht, das Besichtigungsrecht durchzusetzen, sondern zur Kündigung greift, wenn sie der verlangten Besichtigung nicht nachkommen.

IV.

Kommt der Verdacht auf, dass der Mieter wegen eines „Messi-Syndroms“ die Mietwohnung beschädigt, hat der Vermieter das Recht, durch Besichtigung diesen Verdacht auszuräumen. Auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Coronapandemie kann der Mieter dieses Besichtigungsrecht nicht verweigern. Mieter die dem Besichtigungsrecht dennoch nicht nachkommen, müssen damit rechnen, dass der Vermieter fristlos kündigt. Ob im Einzelfall die Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung bzw. eines Besichtigungsrecht gegeben sind, bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.