

Kann einem sogenannten „Messi“ fristlos gekündigt werden? – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts München (AG München) vom 18.07.2018, 416 C 5897/18

I.

Der so genannte „Messi“ (nicht zu verwechseln mit dem Fußballer) ist für Vermieter höchst problematisch. „Messis“ sind Personen, bei denen das übermäßige Ansammeln von mehr oder weniger wertlosen Gegenständen in der eigenen Wohnung im Vordergrund steht, verbunden mit der Unfähigkeit, sich von den Gegenständen wieder zu trennen und Ordnung zu halten. Im Extremfall kommt es zur Vermüllung der Wohnung. Für Vermieter stellt sich dann die Frage, ob sie dieser Vermüllung tatenlos zusehen müssen, oder kündigen können. Das Urteil des AG München beschäftigt sich ebenfalls mit dieser Problematik.

II.

Die Beklagte mietete 1996 von der Klägerin eine 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung an. Ende Februar 2018 wurde festgestellt, dass der Flur der Wohnung mit Müll, Papier und Schutt knöcheltief bedeckt war. Es befand sich so viel Unrat auf dem Boden, dass das Schlafzimmer nicht weiter betreten werden konnte. An der Decke hängen große Spinnweben. Das Spülbecken war voller Schmutzwasser gelaufen und mit schmutzigem Geschirr und sonstigen Gegenständen angefüllt. Aus dem Wasserhahn lief fortwährend ein dünner Wasserstrahl in das Becken. Es waren Schimmelschäden erkennbar. Der Parkettfußboden der Wohnung war teilweise stark durchnässt und verschmutzt. Von der Wohnung ging ein starker Geruch aus. In der darunterliegenden Wohnung zeigte sich ein Wasserfleck an der Decke.

Das Amtsgericht München hat der von der Klägerin erhobenen Räumungsklage stattgegeben. Es läge eine erhebliche Substanzverletzung bevor.

III.

1.

Alleine das Vorliegen eines sogenannten „Messi-Syndroms“ reicht nicht aus, um ein Mietverhältnis fristlos oder fristgerecht zu beenden. Der Mieter hat das Recht innerhalb der angemieteten Wohnung so zu leben wie er das möchte. Er darf beispielsweise auch die Wände der Wohnung in Farben anstreichen, welche von der Mehrheit anderer potentieller Mieter nicht für schön empfunden werden, zum Beispiel in schwarz. Er darf auch grundsätzlich die Wohnung vermüllen.

Die Grenze ist allerdings dort überschritten, wo diese Vermüllung in eine Substanzverletzung der Wohnung umschlägt oder umzuschlagen droht. Auch wenn beispielsweise durch Gerüche o.ä. andere Mieter belästigt werden, ist die Grenze überschritten.

Beispiel:

1. Mieter M hat eine Sammlung von Comicheften angefangen, die so umfangreich ist, dass die Räume der angemieteten Wohnung vollgestellt sind mit Kartons voller Comichefte und es schwierig wird sich durch die Räume zu bewegen. M achtet aber darauf, dass die Luftzirkulation der Heizung nicht beeinträchtigt wird und lüftet auch ordnungsgemäß.

2. Mieter M hat wiederum die Wohnung mit einer Comicsammlung so vollgestellt, dass die Fenster nicht mehr geöffnet werden können und eine ordnungsgemäße Belüftung nicht mehr möglich ist.

Im Beispiel 1 wäre eine Kündigung nicht möglich, da weder eine Substanzbeschädigung der Wohnung gegeben ist, noch eine solche droht. Im Beispiel 2 wäre dagegen eine Kündigung möglich, da hier durch die nicht mehr mögliche ordnungsgemäße Belüftung der Wohnung Schimmelschäden drohen.

2.

a)

Um im Streitfall das zuständige Amtsgericht davon zu überzeugen, dass eine Substanzbeschädigung gegeben ist bzw. eine solche droht, ist eine genaue Dokumentation notwendig. Der Zustand der Wohnung ist so genau wie möglich zu beschreiben, damit das Gericht sich davon überzeugen kann, dass hier eine Substanzbeschädigung gegeben ist oder zumindest droht.

Die genaue Beschreibung ist umso wichtiger, wenn noch keine Substanzbeschädigungen gegeben ist, sondern diese nur befürchtet wird. Dabei ist auch wichtig, dass die Beschreibung mittels objektiver Tatsachen vorgenommen wird. Es sollte etwa in der Dokumentation nicht aufgenommen werden, dass es stinkt, da dies bereits eine Wertung darstellt. Vielmehr sollte versucht werden, zu beschreiben, wonach genau es riecht.

Je genauer die Dokumentation des Zustandes der Wohnung ist, umso größer ist die Chance, das Gericht davon zu überzeugen, dass hier kein erlaubtes Wohnverhalten mehr vorliegt.

b)

In der Dokumentation sollte auch aufgenommen werden, wie der Mieter sich verhält, wenn er auf den Vorwurf der Vermittlung angesprochen wird. Für das AG München war es erheblich, dass die Beklagte den Zutritt der Wohnung zur Klärung der Wasserschäden einem Sachverständigen verweigert habe. Erheblich war für das AG München auch, dass die Beklagte die Klägerin mit Vorwürfen beleidigenden Charakters bedeckt habe, wie etwa dem Vorwurf unseriösen Verhaltens oder einer Entmietung.

Teilweise wird in der Rechtsprechung auch eine fristlose Kündigung für gerechtfertigt gehalten, wenn der Mieter zweimal eine Aufforderung zur Besichtigung und Entfernung der Vermüllung nicht nachkommt. Auch dies sollte daher dokumentiert werden.

IV.

Das sogenannte Messi-Syndrom alleine rechtfertigt noch keine fristlose Kündigung. Vielmehr muss eine Beschädigung der Mietsache eingetreten sein oder drohen. Für den Vermieter ist eine genaue Dokumentation wichtig. Für den Mieter, der sich einer solchen Situation ausgesetzt sieht, ist es wichtig zu zeigen, dass zwar ein „Messi-Syndrom“ vorliegt, dieses aber nicht zu einer Substanzverletzung der Wohnung führt. Wichtig ist auch, zu zeigen, dass und wie mit der Erkrankung umgegangen wird.

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. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

