

Kündigung eines sogenannten „Messis“ – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Karlsruhe (LG Karlsruhe) vom 22.05.2019, 9 S 2/19

I.

Auch weiterhin beschäftigen „Messis“ die Gerichte. Die besprochene Entscheidung des LG Karlsruhe beschäftigt sich mit der Frage, wann einem „Messi“ gekündigt werden kann.

II.

Klägerin und Beklagter waren durch einen Wohnungsmietvertrag miteinander verbunden. Der Beklagte leidet unter dem sogenannten „Messi-Syndrom“. Er hatte seine Wohnung mit Plastiktüten vollgestellt, es verblieben nur noch 50 – 60 cm breite Durchgänge und ein Öffnen der zugestellten Fenster und Balkontüren war nicht mehr möglich. Die Klägerin mahnte den Beklagten, der wegen seines „Messi-Syndroms“ auch unter Betreuung steht deswegen ab und kündigte ihm fristlos hilfsweise zum 30.06.2019. Erstinstanzlich ist der fristlosen Kündigung stattgegeben worden. Auf die Berufung hin hat das LG Karlsruhe der hilfsweisen ordentlichen Kündigung zum 30.06.2019 stattgegeben. Die Klägerin habe weder vorgetragen, dass bereits eine Substanzverletzung eingetreten sei, noch habe sie hinreichend deutlich vorgetragen, welche zukünftige Substanzverletzung zu erwarten sei. Daher habe auch das Amtsgericht nicht annehmen dürfen, dass Schimmel zu erwarten sei, weil die Fenster nicht mehr geöffnet werden könnten. Allerdings sei das Mietobjekt zum Wohnen vermietet worden, dass vollstellen der Räume in der vorliegenden Form sei keine Wohnnutzung im üblichen Sinne mehr. Daher habe der Beklagte seine vertraglichen Pflichten schuldhaft erheblich verletzt, so dass ihm ordentlich gekündigt werden konnte.

III.

1.

Ergeben sich für Vermieter Anzeichen, dass ihr Mieter am sogenannten „Messi-Syndrom“ leiden könnte, stellt sich die Frage, ob deswegen eine Kündigung möglich ist. Auch nach der besprochenen Entscheidung des LG Karlsruhe bleibt es dabei, dass eine Kündigung nicht ohne weiteres möglich ist.

Eine Kündigung wird dann in Betracht kommen, wenn der Mieter durch sein „Messi-Syndrom“ die Wohnung bereits beschädigt hat oder wenn eine Beschädigung droht (vergleiche hierzu auch meinen Beitrag „Kann einem sogenannten „Messi“ fristlos gekündigt werden?“).

Die Entscheidung des LG Karlsruhe unterstreicht, dass eine sorgfältige Dokumentation notwendig ist. In der besprochenen Entscheidung hat die Klägerin weder vorgetragen, dass bereits Schäden eingetreten seien, noch das Schäden zu erwarten seien. Zwar hat das Amtsgericht die – da die Fenster und Balkontüren nicht mehr geöffnet werden konnten – naheliegende Vermutung aufgestellt, dass wegen der mangelhaften Lüftung Schimmel zu erwarten sei. Da die Klägerin derartiges aber selber nicht vorgetragen hatte, war das Amtsgericht zu dieser Annahme nicht befugt. Das Amtsgericht durfte daher den fehlenden Vortrag der Klägerin nicht kompensieren. Dies unterstreicht, wie wichtig es ist sorgfältig vorzutragen.

2.

Soweit das LG Karlsruhe als Kündigungsgrund ein Überschreiten der Wohnnutzung angenommen hat, ist es eher fraglich, ob dies die Kündigung eines Messis vereinfacht. Die Rechtsprechung hat bisher darauf abgestellt, dass ein Mieter in seiner Wohnung leben kann wie er will und dies grundsätzlich auch umfasse, darüber zu entscheiden, was er in seiner Wohnung aufstelle und wie er putze. Auch das LG Karlsruhe stellt in den Gründen der besprochenen Entscheidung darauf ab, dass er Mieter insoweit einen weiten Spielraum habe. Selbst wenn man mit dem LG Karlsruhe eine vertragswidrige Nutzung

der Wohnung als Kündigungsgrund annehmen wollte, entbindet dies nicht von der Notwendigkeit das Verhalten des Mieters genau zu erfassen und zu dokumentieren. Entscheidend für das LG Karlsruhe war die Tatsache, dass nur Durchgänge von 50-60 cm verblieben und Fenster und Balkontüren nicht mehr geöffnet werden konnten. Dies ist aber ein Zustand, der auch Schädigungen in Form von Schimmel befürchten lässt. Jedenfalls muss der Vermieter auch bei diesem Kündigungsgrund genau darlegen, warum der Spielraum des Mieters überschritten ist.

3.

Die Entscheidung des LG Karlsruhe unterstreicht auch, wie wichtig die hilfsweise ordentliche Kündigung ist. Im Streitfall ging die fristlose Kündigung nicht durch. Hätte die Klägerin nicht hilfsweise ordentlich gekündigt, wäre vermutlich die Klage ganz abgewiesen worden. Der Vermieterin hätte dann nur eine Umdeutung der fristlosen Kündigung in eine ordentliche Kündigung geholfen. Dies setzt aber voraus, dass aus der Kündigungserklärung sich erkennen lässt, dass der Vermieter in jedem Fall kündigen wollte. Dies ist nicht in jedem Fall anzunehmen. Um solche Unklarheiten zu vermeiden sollte immer auch ordentlich hilfsweise gekündigt werden.

IV.

Auch weiterhin ist es nicht ohne weiteres möglich, einem Mieter, der am sogenannten „Messi-Syndrom“ leidet zu kündigen, sei es fristlos oder ordentlich. Vermieter müssen auch weiterhin den Zustand der Wohnung genau dokumentieren. Auch Mieter in einer solchen Situation müssen den Zustand der Wohnung genau dokumentieren, um der Behauptung des Vermieters, eine Substanzverletzung liege vor oder drohe entgegenzutreten zu können.

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.