

Amtsgericht Neukölln

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 535, 546, 573 Abs. 1, 2, 568 BGB

- 1. Unverschuldeten Pflichtverletzungen können den Vermieter zwar nicht gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, wohl aber nach § 573 Abs. 1 S.1 BGB zur Kündigung berechtigen.**
- 2. Als sonstiger Kündigungsgrund im Sinne des § 573 BGB ist anerkannt die Kündigung eines geschäftsunfähigen Mieters, wenn dieser den Hausfrieden erheblich stört, wobei die Zumutbarkeitsgrenze sehr hoch anzusetzen ist.**
- 3. Im nachbarschaftlichen Zusammenleben mit psychisch kranken Mietern ein erhöhtes Maß an Toleranzbereitschaft zu fordern ist, doch findet diese Toleranz ihre Grenze, wenn das Leben und die Gesundheit der Mitmieter sowie das Eigentum der Vermieter ernsthaft gefährdet oder sogar beeinträchtigt werden.**
- 4. Das Entzünden einer Feuerstelle in Wohnräumen und das herbeiführen eines erheblichen Wasserschadens schafft für die gesamte Mieterschaft eine konkrete Lebens- und Gesundheitsgefahr.**

AG Neukölln, Urteil vom 26.06.2014; Az.: 7 C 95/14

Tenor:

1. Der Beklagte wird unter Abweisung des Hauptantrages verurteilt, die Wohnung in Berlin, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad, Toilette, Diele und Balkon, nebst Keller bis zum 1. Juli 2014 geräumt an die Kläger herauszugeben.
2. Dem Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 31. Dezember 2014 gewährt.
3. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin außergerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 794,92 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem 15. April 2014 zu zahlen.
4. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
5. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Dem Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 4.500,00 Euro abzuwenden, sofern nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Kläger begehren vom Beklagten die Räumung und Herausgabe der im Tenor zu 1. näher bezeichneten Wohnung.

Zwischen den Parteien besteht mit Mietvertrag vom 01.04.2011 ein Mietsverhältnis. Der Beklagte ist Mieter und die Kläger sind als Rechtsnachfolger des vormaligen Eigentümers Vermieter der Wohnung.

Der Beklagte steht seit Oktober 2013 unter Betreuung. Die Betreuung umfasst neben Gesundheits- und Vermögenssorge auch Wohnungsangelegenheiten. Er leidet an einer psychischen Störung.

Ab Juli 2013 wurden in der streitgegenständlichen Wohnung Anzeichen von schwerwiegenden Verwahrlosungs- und Vermüllungstendenzen festgestellt. Aufgrund einer starken Geruchs- und Ungezieferbelästigung und abgestellten Sperrmülls auf dem Hof und im Treppenhaus kam es zu Beschwerden von Mietern bei der Hausverwaltung. Mit Schreiben vom 01.08.2013 und 19.08.2013 mahnten die Kläger den Beklagten ab und stellten eine Kündigung des Mietverhältnisses in Aussicht.

Am 21.08.2013 stellte der Verwalter bei einer Begehung des Wohnhauses durch einen Blick durch den Briefschlitz des Beklagten meterhoch gestapelten Müll in dessen Wohnung und diversen Sperrmüll im Treppenhaus und dem Hof des Hauses fest.

Bei einer Besichtigung der streitgegenständlichen Wohnung in Anwesenheit der vormaligen Betreuerin durch den Kläger zu 1) wurde ausweislich den als Anlage K8 zur Klageschrift vorgelegten Fotos vom 25.10.2013 (Blatt 24- 26 der Akte) eine massive Vermüllung und Geruchsbelästigung festgestellt.

Am 17.12.2013 erfolgte eine weitere Begehung der Wohnung durch den Verwalter, wobei eine teilweise, aber ungenügende Entrümpelung wahrgenommen wurde.

In der Folge wurden mit Unterstützung der vormaligen Betreuerin die Wohnung, das Treppenhaus und der Hof bis zum 15.01.2014 vollständig entrümpelt.

Ab Februar 2014 kam es aufgrund von Geruchsbelästigungen zu Beschwerden von Mitmietern. Bei einer Besichtigung am 26.02.2014 wurde eine erneute Vermüllung der Wohnung festgestellt. Es lagen ausweislich den als Anlage K12 zur Klageschrift vorgelegten Fotos vom 26.02.2014 (Blatt 32/33 der Akte) Verpackungen und alte Lebensmittel frei verteilt in der Wohnung herum.

Am 06.03.2014 entzündete der Beklagte in seiner Wohnung ein offenes Feuer. Aufgrund einer starken Rauchentwicklung und Geruchsbelästigung alarmierten besorgte Mieter die Polizei und die Feuerwehr. Da der Beklagte die Wohnungstür nicht öffnete wurde, diese von den Einsatzkräften aufgebrochen. Die kleinen Brandherde wurden von der Feuerwehr mittels Handpumpen gelöscht.

Am 11.03.2013 verursachte der Beklagte eine Überschwemmung in der streitgegenständlichen Wohnung. Das Wasser lief bis in das 1. Obergeschoss. Erneut wurde die Polizei gerufen. Nach der Überschwemmung wurde das noch in der Wohnung befindliche Wasser von einem Unternehmer abgesaugt. In der Folge waren umfangreiche Trocknungsarbeiten notwendig, um die Durchfeuchtung der Wände zu beseitigen.

Mit Schreiben vom 13.03.2014 an den Beklagten und an die Betreuerin kündigten die Kläger das Mietverhältnis fristlos sowie hilfsweise fristgerecht und stützen diese Kündigung auf einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache.

Mit Schreiben vom 17.03.2014 wurde vorsorglich eine weitere Kündigung ausgesprochen. Für diese vorgerichtlichen Schreiben sind den Klägern Rechtsanwaltskosten in Höhe von 794,92 Euro entstanden, die mit dem Klageantrag zu 3. begehrt werden.

Mit Schreiben vom 18.03.2014 widersprach die damalige Betreuerin der Kündigung.

Am 28.03.2014 wurde der Beklagtenvertreter zu dessen neuem Betreuer bestellt.

Die Wohnung wurde nicht herausgegeben.

Die Kläger behaupten, dass es sich bei der Feuerstelle um eine Feuertonne gehandelt habe.

Die Kläger meinen, dass der Beklagte schuldhaft gehandelt habe. Den ärztlichen Gutachten sei nicht zu entnehmen, dass sich der Beklagte zum Zeitpunkt der streitgegenständlichen Handlungen in einem Zustand befunden habe, der seine freie Willensbestimmung ausgeschlossen habe.

Die Kläger meinen weiter, dass durch das Verhalten des Beklagten eine erhebliche Gefahrenlage für Leib und Leben der Mitmieter und deren Eigentum bestanden habe. Die Kläger meinen, dass ein berechtigtes Interesse an der sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses und der Herausgabe der Wohnung bestehen würde.

Die Kläger beantragen,

1. den Beklagten zu verurteilen, die Wohnung in Berlin, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad, Toilette, Diele und Balkon, nebst Keller geräumt an den Kläger herauszugeben.
2. Hilfsweise den Beklagten zu verurteilen, die Wohnung in Berlin, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad, Toilette, Diele und Balkon, nebst Keller bis zum 01.07.2014 geräumt an den Kläger herauszugeben.
3. den Beklagten zu verurteilen, an die Kläger außergerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 794,92 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5

Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab dem 15. April 2014 zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte behauptet, dass der genaue Geschehensablauf des Brandes und der Überschwemmung ihm nicht bekannt sei.

Der Beklagte meint, dass die Vermüllung, welche am 26.02.2014 festgestellt worden sei, keinen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache dargestellt habe. Die Lagerung von Verpackungen und Lebensmitteln auf dem Fußboden sei nicht vertragswidrig gewesen und die Wohnung habe sich in einem akzeptablen Zustand befunden.

Zudem behauptet er, dass der Brand keine erheblichen Ausmaße angenommen habe und keine Rußablagerungen in der Wohnung feststellbar gewesen seien.

Er meint, dass ein Kündigungsgrund nicht vorliegen würde.

Der Beklagte meint, dass er seine mietvertraglichen Pflichten nicht schuldhaft verletzt habe. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass er an einer schizoaffektiven Psychose leide. Insoweit berufe er sich auf ein nervenärztliches Gutachten vom 05.04.2014 (Blatt 86 der Akte).

In diesem Gutachten sei festgestellt worden, dass es sich bei der Verursachung des Brandes und der Überschwemmung um krankheitsbedingte Fehlhandlungen und eine offenkundige Fehleinschätzung aufgrund manischer Betriebsamkeit gehandelt habe, die schließlich zur zwangsweisen Einweisung des Beklagten auf die psychiatrische Abteilung des Klinikums geführt habe. Daneben belege eine weitere ärztliche Stellungnahme vom 20.06.2014 das ausgeführte Krankheitsbild.

Der Beklagte meint weiter, dass zu berücksichtigen sei, dass eine stationäre Heilbehandlung und insbesondere eine medikamentöse Behandlung erfolge und bisher erfolgreich verlaufen sei. Zudem sei zu berücksichtigen, dass der Beklagte psychisch erkrankt sei und eine Wohnungssuche aufgrund dessen und aufgrund seines fortgeschrittenen Alters auf dem derzeitigen Berliner Wohnungsmarkt aussichtslos sei.

Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses sei für den Kläger unter dem Aspekt der Sozialpflichtigkeit zumutbar.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage hat Erfolg. Sie ist zulässig und hinsichtlich des Hilfsantrags zu 2) und des

Antrags zu 3) begründet.

Im Einzelnen:

Der Beklagte ist gemäß § 546 Abs. 1 BGB zur Rückgabe der von ihm gemieteten und inne gehaltenen Wohnung verpflichtet.

Sein Mietverhältnis über die Wohnung ist aufgrund der fristgerechten ordentlichen Kündigung vom 17.03.2014 wirksam gemäß § 573 Abs. 1 S. 1 BGB zum 30.06.2014 beendet.

Die Kündigung vom 17.03.2014 erfüllt die formalen Voraussetzungen. Neben dem Schriftformerfordernis aus § 568 Abs. 1 BGB sind in dem Schreiben auch die oben dargestellten Kündigungsgründe angegeben (§ 573 Abs. 3 S.1 BGB). Die Kündigung wurde zudem auch an die damalige Betreuerin gerichtet (§ 1902 BGB).

Das Gericht hält zwar die fristlose Kündigung gemäß § 543 BGB für unbegründet, weil der Beklagte gegenwärtig sich in stationärer Behandlung und damit nicht in der streitgegenständlichen Wohnung befindet und es daher für die Kläger zumutbar ist, den Ablauf der Kündigungsfrist abzuwarten.

Aber die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses vom 17.03.2014 ist gemäß § 573 Abs. 1 S.1 BGB begründet, weil durch das Verhalten des Beklagten und insbesondere die unstrittige Verursachung des Brandes am 06.03.2014 und der Überschwemmung am 11.03.2013 die Kläger ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses haben.

Der Vermieter hat ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, wenn es unzumutbar für ihn ist, den Vertrag noch weiter fortzusetzen, so etwa auch bei schuldlosen Vertragsverletzungen durch den Mieter (vgl. Staudinger/Rolfs, 2006, § 573 BGB, Rn. 186). Unverschuldeten Pflichtverletzungen können den Vermieter zwar nicht gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, wohl aber nach § 573 Abs. 1 S.1 BGB zur Kündigung berechtigen. Als sonstiger Kündigungsgrund im Sinne des § 573 BGB ist anerkannt die Kündigung eines geschäftsunfähigen Mieters, wenn dieser den Hausfrieden erheblich stört, wobei die Zumutbarkeitsgrenze sehr hoch anzusetzen ist: Schmidt- Futterer, Mietrecht, 8. Auflage, Rn. 202 zu § 573 BGB. Vorliegend ist die Zumutbarkeitsgrenze überschritten.

Angesichts des vom Beklagten vorgetragene nervenärztlichen Gutachtens vom 05.04.2014 und der ärztliche Stellungnahme vom 20.06.2014 geht das Gericht zugunsten des Beklagten davon aus, dass der Beklagte psychisch erkrankt ist und unter einer schizoaffektiven Psychose leidet. Diese ärztlichen Stellungnahmen wurden von den Klägern inhaltlich nicht substantiiert angegriffen.

Unter Berücksichtigung dieser Gutachten ist davon auszugehen, dass die Steuerungsfähigkeit des Beklagten zum Zeitpunkt der streitgegenständlichen Handlungen eingeschränkt bis ausgeschlossen war und die vom Beklagten vorgenommen Handlungen krankheitsbedingt und daher nicht schuldhaft waren.

Wie dargelegt, können unverschuldete Pflichtverletzungen den Vermieter zwar nicht

gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, wohl aber nach § 573 Abs. 1 S.1 BGB zur Kündigung berechtigten. Hierbei ist jedoch, weil § 573 Abs. 2 BGB die ordentliche Kündigung wegen Pflichtverletzungen grundsätzlich an ein Verschuldenserfordernis knüpft, ein besonderes gravierender Pflichtverstoß zu fordern, denn sonst wäre das Verschuldensmerkmal in § 573 Abs. 2 BGB überflüssig (vgl. MünchKomm/Häuberlein, 6. Auflage 2012, § 573 BGB, Rn. 49).

Die hierbei vorzunehmende sorgfältige Abwägung kann sich an den für die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gem. § 543 BGB entwickelten Maßstäben orientieren (Palandt/Weidenkaff, 72. Auflage 2013, § 573 BGB, Rn. 14)

So ist es anerkannt, dass eine außerordentliche fristlose Kündigung des Wohnungsmietvertrages aus wichtigem Grund auch gegenüber schuldlos handelnden Mietern in Betracht kommt, wobei die Belange des Mieters sowie des Vermieters unter Beachtung der Wertentscheidung des Grundgesetzes gegeneinander abzuwägen sind (vgl. BGH Urteil vom 08.12.2004, VIII ZR 218/03, WUM 2005, 125-126 m.w.N.).

Auf Seiten des psychisch erkrankten Mieters ist zu berücksichtigen, dass eine Benachteiligung aufgrund von Krankheit und Behinderung grundgesetzlich ausgeschlossen ist und dass der grundgesetzlich garantierte Schutz der eigenen Wohnung auch gegenüber psychisch kranken Menschen einen besonderen Stellenwert genießt. Maßgeblich ist die Abwägung der widerstreitenden Interessen im Einzelfall.

Diese führt im vorliegenden Fall dazu, dass ein Kündigungsrecht der Kläger zu bejahen ist:

Die Kündigung vom 17.03.2014 stützt sich auf in der Sache weitgehend unstrittige Vorfälle vom 06.03.2014 und vom 11.03.2013. Die genauen Geschehensabläufe können dahingestellt bleiben, da die beiden Vorfälle unstrittig vom Beklagten verursacht worden sind und in ihrem Ausmaß eine massive Gefahrenlage beziehungsweise einen Eigentumsschaden und damit einen gravierenden Pflichtenverstoß begründet haben.

Allein das Entzünden einer Feuerstelle in Wohnräumen schafft für die gesamte Mieterschaft eine konkrete Lebens- und Gesundheitsgefahr. So ist die immanente Gefahr einer Weiterentwicklung des Brandes bis hin zu einem unkontrollierbaren Hausbrand nach allgemeiner Lebenserfahrung nicht von der Hand zu weisen. Es ist zu beachten, dass von den verursachten Brandgasen die allerhöchste Lebensgefahr ausgeht, sodass es unerheblich ist, ob Rußablagerungen feststellbar gewesen sind. Dies gilt unabhängig vom Ausmaß und der Ausgestaltung des ursprünglichen und bestimmungsgemäßen Brandherdes.

Es kann daher dahingestellt bleiben, ob es sich tatsächlich um eine Feuertonne gehandelt hat und ob der Brand einen Rußschaden verursacht hat. Unstrittig wurde von den Mitbewohnern die Feuerwehr gerufen, welche das Feuer löschen musste.

Es kann nach Auffassung des Gerichts daher insoweit von einer erheblichen

Feuergefahr und massiven Gefährdungslage ausgegangen werden.

Auch die vom Beklagten verursachte Überschwemmung vom 11.03.2013 stellt einen berechtigten Kündigungsgrund dar. Unstreitig ist aus der Wohnung des Beklagten Wasser bis in das 1. Obergeschoss vorgeedrungen. Die Verursachung eines so großen Wasserschadens, die Wohnung des Beklagten liegt immerhin im dritten Obergeschoss, und die danach - wie von den Klägern substantiiert vorgetragene - erforderlichen umfangreichen Trocknungsarbeiten stellen einen erheblichen Eigentumsschaden und eine gravierende Pflichtverletzung des Beklagten dar.

Aufgrund dieser konkreten Gefahrenlage und dem entstandenen Schaden steht es einem berechtigten Kündigungsinteresse auch nicht entgegen, dass der Beklagte aufgrund seiner psychischen Erkrankung besonders schützens- und unterstützenswert ist. Das Gericht folgt der Auffassung, dass im nachbarschaftlichen Zusammenleben mit psychisch kranken Mietern ein erhöhtes Maß an Toleranzbereitschaft zu fordern ist, doch findet diese Toleranz ihre Grenze, wenn das Leben und die Gesundheit der Mitmieter sowie das Eigentum der Vermieter ernsthaft gefährdet oder sogar beeinträchtigt werden.

Die aus seiner Erkrankung resultierenden sozialen Lasten zu tragen, ist Sache des staatlichen Gemeinwesens. Es kann dagegen den Klägern, auch im Interesse der Mitmieter, das Risiko eines erneuten Kontrollverlustes nicht zugemutet werden.

Das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit aus Art. 2 Abs. 2 GG und der Eigentumsschutz aus Art. 14 GG der Kläger und der Mitmieter muss im Rahmen der Abwägung im konkreten Fall ein höherer Bedeutungsgehalt beigemessen werden.

Es kann dahinstehen, ob sogar die unstreitige Vermüllung der Wohnung des Beklagten, die Lagerung von Sperrmüll im Hausflur und im Hof und die Geruchsbelästigung für sich einen berechtigten Kündigungsgrund darstellen. Zumindest ist dieses Verhalten bei der nach § 573 Abs.1 BGB gebotenen Abwägung mit zu berücksichtigen und als Indiz für eine weitere künftige Störung des Hausfriedens zu werten.

Soweit der Beklagte vorträgt, dass er sich in einer erfolgreich begonnenen und teilweise stationären Heilbehandlung befindet und eine medikamentöse Behandlung erfährt, welche künftige Störungen des Mietverhältnisses und weitere Gefahren für die Mitmieter ausschließen sollen, entkräftet dieser Vortrag nicht die bereits erfolgten Fehlhandlungen. Zudem ist gerichtsbekannt die fehlende Krankheitseinsicht typisches Merkmal einer schizoaffektiven Psychose. Daraus folgt die konkrete Gefahr, dass Medikamente nicht zuverlässig eingenommen werden und eine erneute Exazerbation der Erkrankung droht. Es ist vor dem Hintergrund der bereits erfolgten Fehlhandlungen den Klägern nicht zuzumuten, sich dieser konkreten Gefahr auszusetzen.

Weiter hat der Beklagte vor diesem Hintergrund keine Umstände vorgetragen, welche zukünftige Gefahren und weitere Fehlhandlungen ausschließen könnten. Damit kann den Klägern eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden.

Ein Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB steht dem Beklagten nicht zu. Zunächst ist gemäß § 574 Absatz 1 Satz 2 BGB ein Fortsetzungsanspruch dann ausgeschlossen, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. Oben wurde bereits ausgeführt, dass im Grundsatz eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gem. § 543 BGB hier berechtigt wäre. Das Gericht hat eine fristlose Beendigung des Mietverhältnisses zu Gunsten des Beklagten nur wegen dessen gegenwärtigen stationären Krankenhausaufenthaltes hier verneint. Diese Überlegung kann sich jedoch im Rahmen des § 574 Absatz 1 BGB nicht zu Lasten der Kläger auswirken.

Darüber hinaus ergibt die Würdigung des berechtigten Interesses der Kläger auch im Rahmen des § 574 Absatz 1 BGB, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnis für die Kläger unzumutbar ist: Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen.

Das Gericht verkennt nicht, dass es für den Beklagten krankheitsbedingt und aufgrund seines vorangeschrittenen Alters schwer sein wird, eine neue Wohnung zu finden. Dem Beklagten wird daher eine sechsmonatige und mithin sehr langfristige Räumungsfrist gem. § 721 ZPO eingeräumt.

Diese Frist kann auch von Amts wegen gewährt werden.

Bei der Bemessung der Frist hat das Gericht sich von den vorgenannten Schwierigkeiten und auch davon leiten, dass der Beklagte noch eine unbestimmte Zeit in stationärer Behandlung sein und sich daher in der Wohnung überhaupt nicht aufhalten wird.

Daneben haben die Kläger gem. §§ 280 Abs. 2, 286 Abs. 1, Abs. 2, 314 Abs. 4 BGB in Verbindung mit dem Mietvertrag einen Anspruch auf Schadensersatz hinsichtlich der durch die berechtigten Kündigungsschreiben vom 13.03.2014 und vom 17.03.2014 entstandenen außergerichtlichen Rechtsanwaltsgebühren. Die Inanspruchnahme eines Rechtsanwalts war hinsichtlich der berechtigten Kündigung erforderlich und zweckmäßig.

Es handelt sich insoweit um einen erstattungsfähigen Kündigungsfolgeschaden (SchmidtFutterer/Blank, 11. Auflage 2013, § 542 BGB, Rn. 99)

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Absatz 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 7, 711 ZPO.